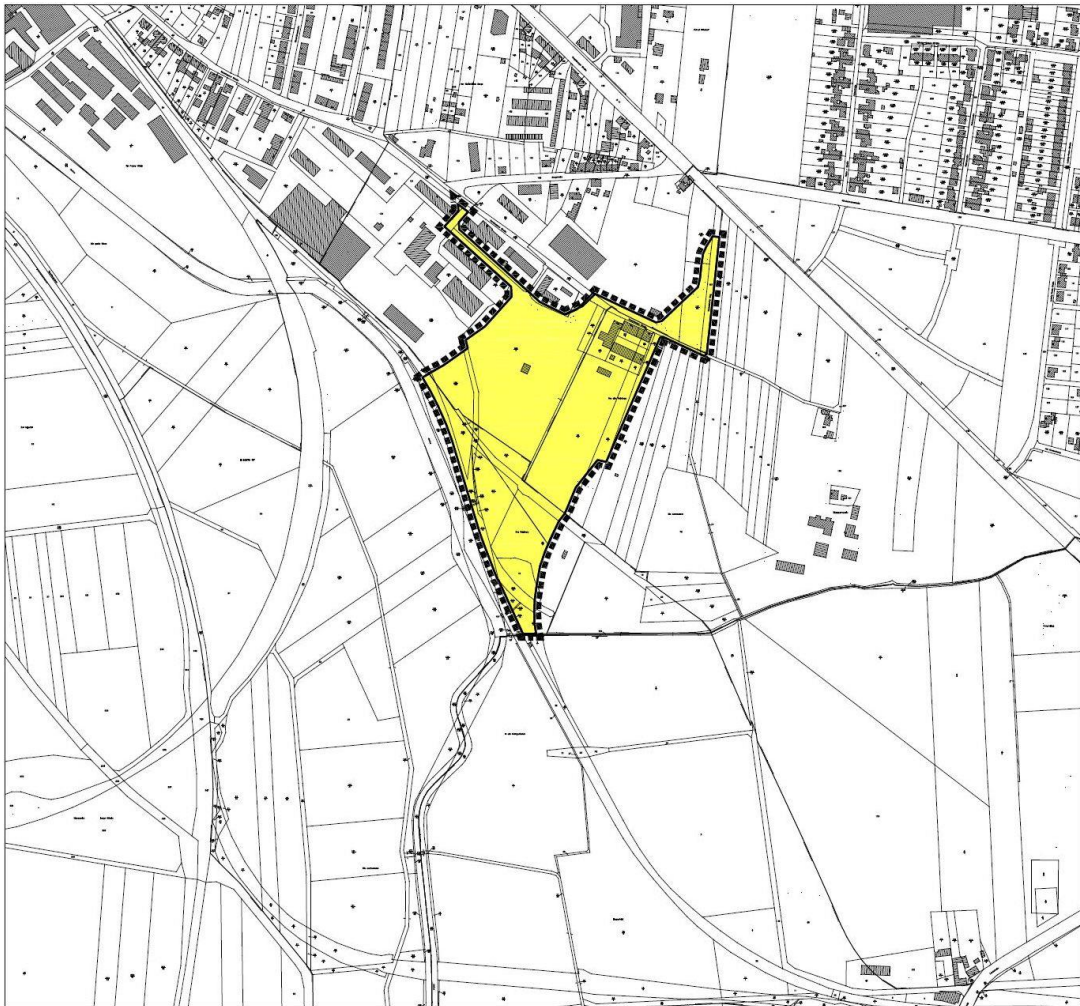


Bebauungsplan Nr. 39-10

Gewerbegebiet Magdeburger Straße



Liegenschaftskarte, 1:10.000 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-P35.431 2010

- Abschrift -
März 2012

**Begründung mit
Umweltbericht**

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG TEIL I

1.	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.1	Planungsanlass, Vorhaben	1
1.2	Ausgangssituation	1
1.3	Planungsziele der Hansestadt	1
1.3	Standortentscheidung - Alternativen	3
2.	Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	3
2.1	Verfahren	3
2.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.3	Historische Entwicklung des Industriestandortes	5
2.4	Altlasten / Sanierung	5
2.5	Vorgaben der Landesplanung / Raumordnung	12
2.6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
2.7	Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	14
2.8	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet	17
2.9	Verdachtsflächen für archäologische Kulturdenkmale	17
3.	Festsetzungen des Bebauungsplans	18
3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	20
3.3	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	21
3.4	Festsetzungen zum Verkehr	22
3.5	Grünordnung	24
3.6	Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung	26
4.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	27
4.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	27
4.2	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	27
4.3	Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes	28
4.4	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	28
5.	Durchführung der Planung / Kosten	29
6.	Flächenbilanz	30

BEGRÜNDUNG TEIL II - UMWELTBERICHT Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anhang 1 zum Umweltbericht

Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 und Abs. 4 WHG 57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Chemiewerk Salzwedel, Airphoto 1992 (Quelle: Wolfg. Genannt, Celle)	5
Abbildung 2: Verdachtsflächen nach dem Gutachten der GEOCONTROL, 1998	6
Abbildung 3: Geplante Sanierungsflächen, BGI Ingenieurgesellschaft, April 2011	8
Abbildung 4: Verkleinerter Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	13
Abbildung 5: Überlagerung von Eingriffsbereichen und Kompensationsbereichen mit der Bestandserfassung der Habitatstrukturen	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung der Bodenfunktionen	36
Tabelle 2: Eingriffsbereiche; Wertigkeit vor und nach dem Eingriff	52
Tabelle 3: Kompensationsbereich, Wertigkeit vor und nach der Kompensation	53

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Auszug aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag - Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet, EGL Lüneburg, März 2011	59
Anlage 2: Auszug aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, EGL Lüneburg, 2011	60

Zusammenfassende Erklärung 67

BEGRÜNDUNG - TEIL I

1. Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass, Vorhaben

Vorhaben auf
ehem. Chemie-
werksgelände

Im Oktober 2010 ist ein Vorhabenträger an die Hansestadt Salzwedel herangetreten und hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den östlichen Teil des ehemaligen Chemiewerkgeländes beantragt. Der Vorhabenträger hat beabsichtigt, eine große Biogasanlage auf dem brachgefallenen Industriestandort im Südosten der Stadt zu errichten.

von
Biogasanlage
abgerückt

Im Laufe des Planungsprozesses hat sich aber gezeigt, dass eine derartige Nutzung an diesem stadtnahen Konversionsstandort nicht in Frage kommt. Auf dem großflächigen Betriebsgelände haben sich seit der Stilllegung im Jahr 1990 an verschiedenen Stellen Wohnnutzungen etabliert, so dass aufgrund von Emissions- und Störfallgefahren Nutzungsunverträglichkeiten nicht auszuschließen sind. Darüber hinaus ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung deutlich geworden, dass in der Salzwedeler Bevölkerung - auch aufgrund der negativen Erfahrungen mit dem früheren Chemiewerksbetrieb - erhebliche Vorbehalte gegenüber einer potentiell emittierenden Nachnutzung an diesem Standort bestehen.

Ersatzvorhaben
Photovoltaik-
Freiflächenanlage

Der Vorhabenträger, der die betreffenden Konversionsflächen im Plangebiet bereits erworben hat, hat sich vor diesem Hintergrund neu orientiert und möchte nun kurzfristig im Frühjahr 2012 eine gewerbliche Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Konversionsflächen in Betrieb nehmen. Für den Fall, dass ein in der Nachbarschaft bestehender Gewerbebetrieb Erweiterungsbedarf hat und Teilflächen im Plangebiet erwerben möchte, sollen im Bebauungsplan auch andere gebietsverträgliche Gewerbenutzungen an diesem Standort zulässig sein.

1.2 Ausgangssituation

Ausgangssituation

Es ist ein zentrales Anliegen der Hansestadt Salzwedel, die Konversion am Standort des ehemaligen Chemiewerks voranzubringen. Anders als auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik ist an dieser Stelle die städtebauliche Wiederinnutzung bisher noch nicht in befriedigender Weise erfolgt. Obwohl bereits größere Teilflächen ("Inseln") in privater Regie erfolgreich umgenutzt wurden, gab es insbesondere für die nun beplanten Flächen am Standort der ehemaligen Schwefelsäureproduktion in zwei Jahrzehnten keinen Fortschritt. Neben der fehlenden öffentlichen Erschließung stellen ungeklärte Baurechte und ein sehr tiefer Flächenzuschnitt ein Hindernis für eine gewerbliche Umnutzung dar. Es liegt hier ein städtebaulicher Missstand vor, der auch auf die umliegenden Flächen ausstrahlt. Aufgrund der erheblichen Altlastenverbelastung und des damit verbundenen Kostenrisikos wagte es die Hansestadt bisher nicht, die an diesem Standort bestehenden Hemmnisse durch eine Bauleitplanung zu beseitigen, solange noch kein Investor gefunden war.

städtebaulicher
Mißstand

Kostenrisiko

1.3 Planungsziele der Hansestadt

Chance durch
Vorhaben

Durch die Bereitschaft eines privaten Vorhabenträgers, die brachgefallenen Flächen en gros zu erwerben und das Planungsrisiko zu tragen, eröffnet sich für die Hansestadt Salzwedel nunmehr die Chance, die Konversion an diesem Standort entscheidend voranzutreiben.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in seiner Sitzung am 15.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39-10 "Gewerbegebiet Magdeburger Straße" im Bereich des ehemaligen Chemiewerks in Salzwedel aufzustellen. Zugleich wurden die zuvor für diesen Planungsraum gefassten Aufstellungsbeschlüsse (zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Biogasanlage Chemiewerk“ und zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 18-95 „Gewerbe- und Industriegebiet Chemiewerk“) aufgehoben. Mit dieser Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

Planungsziele

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den noch offenen Konversionsflächen im Osten des Chemiewerksgebietes,
- Nachnutzung der ehemaligen Industriegebietsfläche durch eine standortverträgliche Folgenutzung,
- planerische Vorkehrungen zum Immissionsschutz an diesem relativ stadtnahen Standort,
- Forcierung der notwendigen Bodensanierung durch eine konkretes, großflächiges Konversionsvorhaben,
- Schaffung von Baurechten für das geplante Konversionsvorhaben sowie für sonstiges standortverträgliches Gewerbe,
- Ordnung und Sicherung der Verkehrserschließung durch die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen,
- Option zur Einführung eines Verkehrskonzeptes zur Reduktion des Schwerlastverkehrs im Stadtteil Perver,
- Aufwertung der Standortbedingungen für die bereits ansässigen Gewerbebetriebe durch Beseitigung städtebaulicher Missstände.

Durch die geplante Aufstellung eines regulären Bebauungsplanes mit städtebaulichem Vertrag (anstelle eines Vorhaben- und Erschließungsplanes) soll – über die Vorhabenfläche hinaus – eine städtebauliche Neuordnung des ungenutzten Werksgebietes erfolgen. Wesentliche Aufgabe ist es, die noch ungeklärte Erschließungssituation im Zuge dieser Planung zu lösen und die Baurechte entsprechend der hier gegebenen besonderen Standortbedingungen festzulegen. Die Planung dient zugleich den Interessen der bereits anliegenden Gewerbebetriebe, die von einer städtebaulichen Aufwertung des Areals mittelbar profitieren.

Die für Mitte 2011 geplante Bodensanierungsmaßnahme, die zunächst als Gefahrenabwehrmaßnahme auf die am stärksten belasteten Bereiche begrenzt war, ist im Zuge dieser Planung schrittweise auf die gesamte Vorhabenfläche ausgeweitet worden. Die in Aussicht stehende Abgabe aller Konversionsflächen an einen Investor hat den bisherigen Eigentümer, die Mitteldeutsche Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (MDSE), veranlasst, alle im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen ebenfalls zu dekontaminieren. Insofern hat der Planungsimpuls hier zu einer deutlichen Beschleunigung der Bodensanierung geführt. Die Gewerbegebietsflächen werden voraussichtlich zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet sein.

Die für die Bodensanierung verantwortlichen Behörden haben die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage als Ersatz für das früher beabsichtigte Konversionsvorhaben (Biogasanlage) akzeptiert. Aufgrund des erheblichen Aufwands an öffentlichen Mitteln für die Bodensanierung ist es aus Sicht der Stadt sinnvoll, eine höhere gesellschaftliche Wertschöpfung auf dieser Fläche planungsrechtlich zuzulassen. Deshalb wird

kein monofunktionales Sondergebiet Photovoltaik, sondern ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet im Plangebiet ausgewiesen. Damit entspricht die Planung bezüglich der Art der baulichen Nutzung den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes.

1.3 Standortentscheidung - Alternativen

Bodenschutz- klausel gemäß § 1a BauGB	Gemäß § 1a BauGB ist mit <i>"Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."</i>
Industrielle Kon- versionsfläche	Diesen gesetzlichen Vorgaben wird mit der vorliegenden Planung in besonderer Weise entsprochen. Es handelt sich bei diesem Standort um eine industrielle Konversionsfläche, die sich im langwierigen Prozess der Umnutzung befindet. Obwohl ein Großteil der oberirdischen Anlagen im jetzt beplanten östlichen Teil Chemiewerksgeländes bereits beseitigt worden ist, besteht angesichts der über 150 Jahre alten industriellen Vorgeschichte und aufgrund der (zu Planungsbeginn) noch vorhandenen Fundamente und Altlasten eine Siedlungsprägung, die faktisch unumkehrbar ist (der Bereich wird nie wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können). Die planerisch vorbereitete Wiedereinnutzungnahme einer brach fallenden Siedlungsfläche stellt eine bodenschonende Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 1a BauGB dar.
Maßnahme der Innenentwick- lung	Der Südteil des Plangebiets, der bereits saniert wurde und eher dem Niederungsbereich der Jeetze zuzuordnen ist, soll entsprechend der Vorgaben des behördenverbindlichen Flächennutzungsplanes nicht wieder für Siedlungszwecke beansprucht werden. Er soll auch aufgrund seiner Lage im Überschwemmungsgebiet der Jeetze von einer gewerblichen Neubebauung freigehalten werden und als Grünfläche bzw. SPE-Fläche Kompensationszwecken dienen.
Standortalterna- tiven	Aufgrund der Vorgaben des 2008 ergänzten Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet für die nun geplante, verbindliche Gewerbegebietsausweisung geeignet. Eine weitergehende Betrachtung von Standortalternativen ist bei dieser - mit den Zielen der Raumordnung verträglichen - Konversionsplanung nicht erforderlich. Die Neuausweisung von alternativen Bauflächen im Außenbereich kommt nicht in Betracht, solange es diesen brachliegenden Konversionsstandort im Stadtgebiet gibt, der vorrangig einer Nutzung zuzuführen ist.

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1 Verfahren

Gesetzliche Grundlage	Das planungsrechtliche Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), durchgeführt.
Regelverfahren	Bei Bauleitplanungen, die die Grundzüge der Planung berühren, ist das Regelverfahren gemäß der §§ 1-10 BauGB mit zweifacher Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Umweltprüfung vorgesehen Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist als gesonderter Umweltbericht in Teil II der Begründung dokumentiert.

Aufhebung von früheren Aufstellungsbeschlüssen Mit Fassung des Aufstellungsbeschlusses für B-Plan Nr. 39-10 wird zugleich der 1995 gefasste Beschluss zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 18-95 „Gewerbe- und Industriegebiet Chemiewerk“ aufgehoben, denn das frühere Aufstellungsverfahren ist aufgrund einer Vielzahl von Gründen (fehlende Investoren, nicht verfügbare Erschließungsflächen, zu großer und konfliktträchtiger Planungsraum, Altlastensanierungsrisiko, hohe Planungskosten) faktisch eingestellt worden. Die Stadt hatte sich zunächst darauf konzentriert, eine städtebauliche Entwicklungskonzeption zu erarbeiten und auf dieser Grundlage in einem zweistufigen Verfahren die Flächennutzungsplanung durchgeführt. Die verbindliche Bauleitplanung soll jetzt Schritt für Schritt in Verbindung mit einem jeweils konkreten Investorenvorhaben realisiert werden.

Der am 25. August 2010 gefasste Aufstellungsbeschluss 78/10 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Biogasanlage Chemiewerk“ ist aufgehoben worden, weil sich der Umfang, die Lage und die verkehrliche Anbindung des anfangs konzipierten Vorhaben (Biogasanlage auf Kranbahn) maßgeblich geändert hat. Später ist das Vorhaben gänzlich aufgegeben worden.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die planerische Voruntersuchung hat ergeben, dass bei der verkehrlichen Erschließung des Chemiewerksgeländes noch viele ungelöste Fragen (ungeklärte Eigentumsverhältnisse, offene Unterhaltungspflichten, etc.) bestehen, die dringend einer Klärung bedürfen. Insofern ist eine Beschränkung der Bauleitplanung allein auf die Vorhabenfläche nicht möglich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll weder so eng auf ein konkretes Vorhabenkonzept begrenzt sein, dass alle zu klärenden Rahmenbedingungen ungelöst bleiben, noch so großräumig gefasst werden, dass sich der Planungsprozess über eine für den Vorhabenträger unzumutbar lange Zeitraum hinziehen würde.

Vor diesem Hintergrund wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auf folgende Bereiche beschränkt:

1. den derzeit in der Sanierung befindlichen Standort der früheren Schwefelsäureproduktionsanlage im Südosten des ehemaligen Chemiewerksgeländes, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll,
2. die südlich angrenzenden sanierten Flächen im ehemaligen Gleisdreieck, die entsprechend einer Zuordnung in der Flächennutzungsplanergänzung von 2008 als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen gelten und entsprechend gesichert werden sollen,
3. die Flächen, die zur öffentlichen Erschließung des Gewerbestandortes benötigt werden (Betonwerkszufahrt sowie die eigentumsrechtlich nicht gesicherte Gewerbestraße und deren Anbindepunkte),
4. die sonstigen bebauten und unbebauten Gewerbeflächen, die zwischen der Vorhabenfläche und der zu sichernden Gewerbestraße liegen (Kranbahn, Bereich des ehemaligen Heizwerkes, Bebauung Magdeburger Straße Nr. 50, 50a, 50b und 52).

Bewusst nicht in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen sind folgende Flächen:

1. Die auf der Stadtseite gelegenen, bebauten Flächen des Chemie-

- werkes, auf denen eindeutige Baurechte gemäß § 34 BauGB bestehen und die zum Teil schon eine Umnutzung erfahren haben.
2. Die Altablagerungsstandorte, auf denen keine höherwertige bauliche Nachnutzung mehr möglich erscheint (Absetzbecken westlich der Jeetze, Deponie 2 des ehemaligen Chemiewerkes)
 3. Das Betonwerk der Frischbeton Uelzen GmbH, dass als genehmigte Nutzung im Außenbereich (mit Schutzanspruch GI) keiner Überplanung bedarf und dass aufgrund der zurzeit noch geltenden Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes nicht im vollen Umfang als Baufläche überplant werden dürfte.
 4. Die am Jeetzeufer verlaufende Trasse der ehemaligen Werksbahn Salzwedel-Kricheldorf, deren rechtlicher Status (Entwidmung?) noch nicht rechtssicher geklärt werden konnte.
 5. Der letzte Abschnitt der bestehenden Gewerbegebietsanbindung an die Bundesstraße B71. Dieser Abschnitt wurde nach einer Abstimmung mit den Verkehrsbehörden wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

2.3 Historische Entwicklung des Industriestandortes

Geschichte des Standortes

Der Standort wird seit über 150 Jahren industriell genutzt. Keimzelle des Salzwedeler Chemiewerkes war ein Betrieb zur Verarbeitung von Knochen (Fa. Neukranz gegr. 1838). Das dabei anfallende Knochenmehl wurde als Düngemittel an die örtliche Landwirtschaft verkauft. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts begann die industrielle Fabrikation von Düngemitteln durch Vermischung von Knochenmehl mit Schwefelsäure.

1898 wurde eine eigene Schwefelsäurefabrik errichtet, um die für die Herstellung des Phosphatdüngers in großen Mengen benötigte Schwefelsäure selber herstellen zu können. Rohstoff der Schwefelsäureherstellung ist Pyrit, so genannter Schwefelkies, ein Mineral, das außer Schwefel und Eisen auch Anteile (anderer) Schwermetalle enthält. Diese Schwermetalle finden sich in den Rückständen der Produktion, den so genannten Kiesabbränden, wieder.

Aufgrund der ständigen Produktionserweiterung wurde die Düngemittelfabrik 1903 an die Kleinbahnstrecke Salzwedel-Winterfeld angeschlossen. In den 30-iger Jahren wurde die Superphosphatproduktion aufgebaut. 1948 wurden die Chemischen Werke in einen volkseigenen Betrieb überführt. Das Chemiewerk wurde bis zur Wende unter dem Namen VEB Chemiewerk Coswig, Betriebsteil Salzwedel, betrieben. Der Nachfolgebetrieb - die Anhaltische Düngemittel und Baustoff GmbH Coswig (ADB) - stellte 1990 die Produktion ein.

2.4 Altlasten / Sanierung

Vorbelastung im Plangebiet

Die Produktionstechniken und die Produktpalette des Salzwedeler Chemiewerkes unterlagen einem kontinuierlichen Wandel, so dass immer wieder veraltete Anlagenbereiche beseitigt und neue Produktionsanlagen aufgebaut wurden. Im Zuge dieser langen industriellen Nutzung wurde der Standort sehr intensiv von Industriebauten, Straßen, Bahnanlagen, Altfundamenten und Altablagerungen überprägt. Problematisch ist vor allem, dass ein großer Teil der anfallenden Produktionsrückstände auf dem Werksgelände abgelagert worden ist. Im Plangebiet sind insbesondere Kiesbrände, die aufgrund ihrer intensiv rotbraunen Färbung auch als „Rotbrand“ bezeichnet werden, eingebracht worden. Die darin enthaltenen Schwermetalle, insbesondere Arsen, Cadmium, Thallium und Quecksilber sowie der Restschwefel stellen eine Gefähr-

dung für die Schutzgüter Boden und Wasser und damit letztendlich auch für das Schutzgut Mensch dar.

Abbildung 1: Chemiewerk Salzwedel, Airphoto 1992 (Quelle: Wolfg. Genannt, Celle)



Untersuchung der
Altlastensituation

Nach Stilllegung des Chemiewerkes sind umfangreiche Altlasten- und Bodenuntersuchungen u.a. von folgenden Stellen vorgenommen worden:

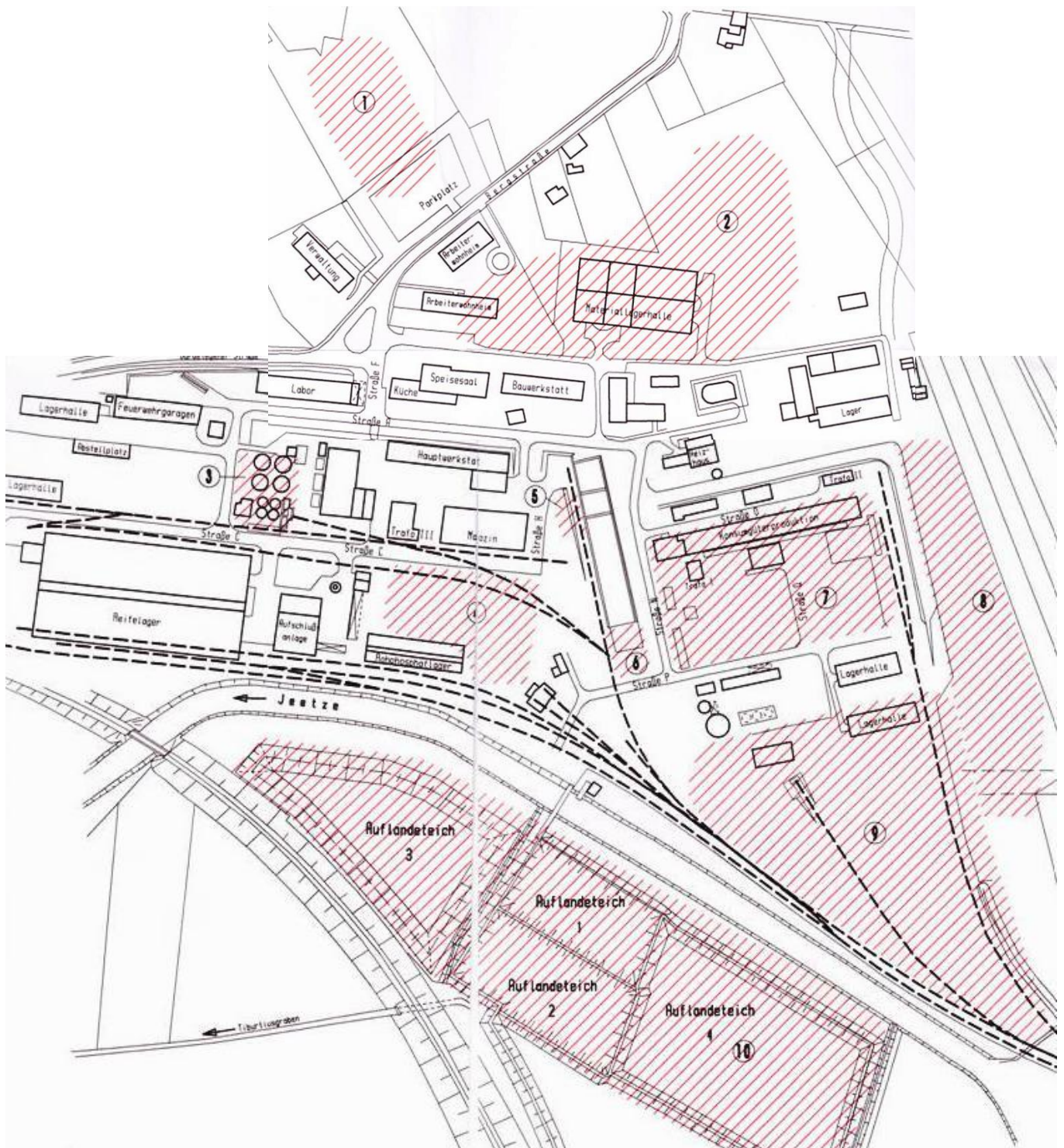
- Noell Umweltdienst GmbH (1991),
- Hannover Umwelttechnik GmbH (1991),
- Enmotec GmbH (1992)
- IMA GmbH, Zeppelinheim (1993)
- Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (1996)
- Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg (1996)
- GEOCONTROL GmbH, Büro Magdeburg (1998)
- GFE Consult GmbH Stendal (2005)
- BGI Ingenieurgesellschaft mbH (2007, 2011).

Festgestellt wurden diverse Altlastenverdachtsflächen an unterschiedlichen Standorten auf dem gesamten ehemaligen Betriebsgelände.

Im Plangebiet betrifft das vor allem die Verdachtsflächen 5,6,7 und 9 der GEOCONTROL-Untersuchung (siehe Abb. 2). Dies war auch der Hauptgrund für die Herausnahme dieser Flächen aus dem 1998 aufgestellten neuen Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel.

Die gutachterlichen Erkenntnisse zu den Verdachtsflächen sind bei der unteren Bodenbehörde des Altmarkkreises Salzwedel einzusehen.

Abbildung 2: Verdachtsflächen nach dem Gutachten der GEOCONTROL, 1998



Sanierung

In der ersten Hälfte der 90-iger Jahre wurde das Plangebiet im Rahmen

Abriss der Hochbauten

einer ABM-Maßnahme von oberirdischen Gebäuden und Anlagen (Heizwerk, Röstofenhaus, Förderanlagen, etc.) beräumt. Der Abriss der Gebäude erfolgte bis zur Geländeoberkante. Verblieben sind zwei Trafogebäude sowie großflächige Fundamente und Tiefbauten (Kieslager, Kranbahn, Betonbecken, Straßen und Wege).

Sanierung der Verdachtsfläche 9

Ende der 90er Jahre erfolgte im Bereich des mit Rotbrand aufgefüllten Gleisdreiecks (Verdachtsfläche 9) eine grundlegende Bodensanierung wobei der nördliche Randbereich "TF 9 Nord" sowie die bereits umgenutzte Betonmischwerksfläche (der östliche Randbereich der Verdachtsfläche 9 sowie Verdachtsfläche 8) ausgenommen blieben. Durch den Abtrag von ca. 38.000 m³ Kiesabbrand ist auf den Flurstücken 16, 206/14, 213/17, 222/131, 216/15, 214/15, 209/14 eine Komplettsanierung und auf den Flurstücken 25/3 und 217/17 eine Teilsanierung durchgeführt worden. Die von der Treuhand TLG durchgeführte Bodensanierungsmaßnahme zielte auf eine wirtschaftliche Nachnutzung als Gewerbegebiet. Deshalb wurde anstelle der ca. 2 m mächtigen Abbrandschicht ein Planum aus einer Grobschotterschicht nach der Bodensanierung neu aufgebracht.

Abbildung 3: Geplante Sanierungsflächen, BGI Ingenieurgesellschaft, April 2011



Verdachtsfläche 9 Änderung des Sanierungsziels	Auf diesem nährstoffarmen und von wechselnden Grundwasserständen geprägten Standort hat sich seither ein wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickelt. Bei der nachträglichen Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises, der überwiegende Teil der sanierten Verdachtsfläche 9 nicht als gewerbliche Baufläche, sondern als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im Umweltbericht wurde behördenverbindlich festgelegt, dass der südliche Teil der Sanierungsfläche (2 ha) als Kompensationsfläche für die nördlich geplante Umnutzung vorsorglich gesichert werden soll.
TF9 Nord - geplante Sanierungsmaßnahme zur Gefahrenabwehr	Die Teilfläche "TF 9 Nord" einschließlich der ehemaligen Kranbahn des Schwefelkieslagers werden zurzeit (Bauzeit Juni 2011 bis April 2012) durch Bodenaushub dekontaminiert. Im Bereich der TF 9 Nord wurden alle Fundamentreste bis in einer Tiefe von 1,3 m bis 1,5 m entfernt. Der bisherige Grundstückseigentümer, die Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH (MDSE) in Bitterfeld, führt diese Bodensanierung im Zusammenhang mit der Sicherung des Auflandeteiches 4 auf der Verdachtsfläche 10 durch. Hierzu wurde ein Sanierungsplan und eine Ausführungsplanung durch das Ingenieurbüro BGI Ingenieurgesellschaft aus Bergwitz erstellt. Da diese Sanierungsmaßnahme unter die gesetzlich geregelte Altlastenfreistellung fällt, führt die Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg die Aufsicht über die Bodensanierung einschließlich der Sicherung des Auflandeteiches 4.
Erweiterte Sanierung für Verdachtsflächen 5, 6 und 7	Nach Beginn der Bauleitplanung wurde die ursprünglich nur im Bereich der Kranbahn und der TF 9 Nord geplante Bodensanierung durch den bisherigen Grundstückseigentümer (MDSE) auf die in der Abbildung 3 grün dargestellten Flächenanteile TF 6-11 (=Verdachtsfläche 7) ausgeweitet. Bei der TF 11 gab es jedoch in den durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf Altlasten, d.h. nur die grün dargestellten Flächen TF 6 bis TF 10 (abzüglich TF 11) mussten durch Bodenentnahme saniert werden. Nachdem die MDSE im Herbst 2011 einen Käufer für all ihre Flächen am Standort Salzwedel gefunden hatte, wurde die in der Durchführung befindliche Bodensanierungsmaßnahme zusätzlich auf die Verdachtsflächen 5 und 6 ausgeweitet. Insgesamt werden nach Abschluss der 2011/2012 laufenden Sanierungsmaßnahme die Verdachtsflächen 5, 6, 7 und TF 9 Nord dekontaminiert sein und können einer gewerblichen Umnutzung zugeführt werden. Von der Sanierungsmaßnahme nicht erfasst sind unbelastete Betonteile und Fundamentreste. Nur im Bereich der TF 9 Nord ist von einer kompletten Räumung der Betonteile bis in eine Tiefe von 1,3 m bis 1,5 m auszugehen. Die unbelasteten Betonflächen des Kieslagers werden nach Abschluss geplanten Sanierung voraussichtlich am Standort verbleiben. Im Bebauungsplan ist (vorsichtshalber und aufgrund der noch verbleibenden Fundamente) ein nachrichtlicher Planeinschrieb (ohne Flächenkennzeichnung) aufgenommen worden, der auf die ehemalige Verdachtsflächen 5, 6, 7 und 9 Nord hinweist und mit dem Zusatz - Sanierung 2011/2012 - versehen ist.
Kennzeichnung der noch nicht sanierten Verdachtsflächen	Die in der Umgebung bestehenden Deponiestandorte sowie die Altlastenverdachtsflächen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht saniert sind, sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen

belastet sind.

Die Abgrenzung der gekennzeichneten Flächen ist aus dem digitalen Datenbestand des Landes Sachsen-Anhalt übernommen. Eine Überprüfung der Abgrenzung wurde seitens des Planungsträgers nicht vorgenommen.

Die nördlich des Plangebiets gelegenen Verdachtsflächen 1 und 2 stellen Deponiestandorte des ehemaligen Chemiewerkes dar. Die abgedeckte Deponie 2 könnte möglicherweise die öffentlichen Verkehrsflächen VF 2 oder VF3 tangieren. (Die Straße hat sich in dem betreffenden Bereich als standsicher erwiesen - Handlungsbedarf ist dort nicht erkennbar.)

Die weiter im Westen gelegene Verdachtsfläche 3 (Schwefelsäureanlage) weist einen Abstand von 170m zum Plangebiet auf und hat somit keine Auswirkungen auf diese Bauleitplanung.

Bei der in westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet gelegenen Verdachtsfläche 4 (Superphosphatanlage) sollte seitens der Bodenbehörden geprüft werden, ob diese aufgrund der vergleichsweise geringen Schadstoffbelastung aus der Kennzeichnung entlassen werden könnte.

Die Verdachtsfläche 8 (Kiesabbrandverwehung) liegt östlich des geplanten Gewerbegebietes GEE2 und umfasst im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auch Randbereiche der östlichen Eingrünung sowie die Betonwerkszufahrt (VF 6 priv.). Eine Sanierung ist für diese, überwiegend durch Verwehungen entstandene, geringer belasteten Bereiche nicht vorgesehen, denn die dort bestehenden Nachnutzungen (Betonmischwerk, Zufahrt, Gehölzstreifen) lassen keine Altlastenkonflikte erwarten. Die auf dem Betriebsgelände des Betonmischwerks bestehenden Verdachtsfläche 8 sowie Reste der Verdachtsfläche 9 werden in Hinblick auf eine nicht auszuschließende spätere Umnutzung sicherheitshalber in der Kennzeichnung belassen.

Die auf der anderen Seite der Jeetze gelegene Verdachtsfläche 10 beinhaltet die ehemaligen Auflandeteiche 1 bis 4 des früheren Chemiewerkes. Nach Abschluss der 2011/2012 durchgeführten Sanierungsmaßnahme ist die Altlastverdachtsfläche 10 komplett gesichert und als saniert einzustufen. Sie wird zudem den Status einer gesicherten Deponie erhalten. Die Überwachung des Standortes wird im Rahmen eines Nachsorgekonzeptes sichergestellt.

Hinweis auf dem
Bebauungsplan

Auf den Bebauungsplan wird nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde folgender Hinweis zum Stand der Bodensanierung und zum weiteren Umgang mit der Altlastenthematik gegeben:

Hinweis zu Altlasten / Bodensanierung

Das Betriebsgelände des ehemaligen Chemiewerkes Salzwedel ist in der nach § 9 BodSchAG LSA geführten Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) unter der Reg.-Nr.: 15081455500307 erfasst. Die 2011/2012 durchgeführte Bodensanierung umfasst die Dekontamination der Verdachtsflächen 5, 6, 7 und TF 9 Nord (siehe Begründung Kap. 2.4). Unbelastete Betonteile und Fundamente sind nicht Gegenstand der Bodensanierung innerhalb der Verdachtsflächen 5, 6 und 7. Im Bereich der TF 9 Nord sind alle Fundamente bis in eine Tiefe von 1,3 m bis 1,5 m entfernt worden.

Nach Abschluss der Bodensanierung erfolgt im Altlastenkataster für diesen Bereich die Registrierung als sanierte Fläche. Sollten sich zu einem späte-

ren Zeitpunkt Tatsachen ergeben, die darüber hinaus neue Sachverhalte zu Altlasten auf dem Betriebsgelände des ehemaligen Chemiewerkes belegen, ist die Wiederaufnahme des Altlastenverdachts gegeben.

Werden bei den Erdbauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) angetroffen, sind die untere Bodenschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel (03901-840-0) und die Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg (0391-74440-0) zu informieren und die Arbeiten in dem betroffenen Bereich einzustellen. Tiefbauarbeiten sind durch ein Ingenieurbüro, welches die Sachkunde gemäß § 18 BBodSchG besitzt, zu begleiten.

In einem Teilabschnitt der Grünfläche G3 verbleibt aus der 2011 durchgeführten Bodensanierung unter einer Oberbodenabdeckung Kiesabbrand aufgrund der Lage eines 1 kV-Kabels. Die Lage der Kiesabbrandfläche wird eingemessen und in einer Karte der Abschlusssdokumentation zur Sanierungsmaßnahme dargestellt. Das 1 kV-Kabel versorgt die angrenzende Betonmischstation mit Strom und durchläuft die Flächen GEe1 und GEe2.

Die im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes bestehenden Deponiestandorte sowie Altlastenverdachtsflächen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht saniert sind, werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan vorsorglich als Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Auskünfte über den Status dieser Flächen sind bei der unteren Bodenschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel (03901-840-0) einzuholen.

Vorsorge in der Bauleitplanung

Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass die neu festgesetzten Baugebiete - nach der geplanten Sanierung - für eine gewerbliche Nachnutzung grundsätzlich geeignet sind.

Der Hinweis im Bebauungsplan sowie die Kennzeichnung der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch verbleibenden Verdachtsflächen sollen bewirken, dass man in nachfolgenden Verfahren auf die mögliche Gefährdung durch Altablagerungen hingewiesen wird (Warnfunktion).

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 2.2 wird zudem sichergestellt, dass Vorhaben nur unter Berücksichtigung der für die jeweilige Nutzung erforderlichen Bodensanierung zugelassen werden dürfen. In der Umsetzung bedeutet das, dass jede neue Nutzung vor ihrer Genehmigung vorsorglich mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden muss.

2.5 Vorgaben der Landesplanung / Raumordnung

Landesplanerische Feststellung	Die obere Landesplanungsbehörde (Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. Landesplanung und Raumentwicklung) hat im Rahmen einer am 12.01.2011 erteilten landesplanerischen Feststellung die Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung festgestellt. Der geplante Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und ist auch mit den geltenden Zielen und Grundsätzen des LEP-LSA 2010 sowie des REP Altmark vereinbar.						
Landesentwicklungsplan 2010 -	Im geltenden Landesentwicklungsplan 2010 sind in Anhang 1 folgende räumlichen Darstellungen für den Planungsraum getroffen: <table> <tr> <td>- Hansestadt Salzwedel</td><td>→ Mittelzentrum</td></tr> <tr> <td>- Bundesstraße 71</td><td>→ Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße</td></tr> <tr> <td>- Bereiche südlich von Salzwedel</td><td>→ Vorbehaltsgebiet für ein ökologisches Verbundsystem (Nr. 13 „Niederungen der Altmark“).</td></tr> </table>	- Hansestadt Salzwedel	→ Mittelzentrum	- Bundesstraße 71	→ Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße	- Bereiche südlich von Salzwedel	→ Vorbehaltsgebiet für ein ökologisches Verbundsystem (Nr. 13 „Niederungen der Altmark“).
- Hansestadt Salzwedel	→ Mittelzentrum						
- Bundesstraße 71	→ Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße						
- Bereiche südlich von Salzwedel	→ Vorbehaltsgebiet für ein ökologisches Verbundsystem (Nr. 13 „Niederungen der Altmark“).						

Desweiteren sind in dem textlichen Teil folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit besonderer Relevanz für die vorliegende Planung festgelegt:

Z 28 Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

G 99 Durch die Konzentration von Versorgungseinrichtungen auf die Zentralen Orte soll einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt und Verkehr vermieden werden.

G 100 Auf eine energiesparende, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung ist hinzuwirken.

G 101 Für die Gewinnung regenerativer Energien sollen Flächen gesichert und freigehalten werden. Ziel ist es dabei, den Außenbereich in seiner Funktion vor allem für die Landwirtschaft, zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt und die Erholung zu erhalten und das Landschaftsbild zu schonen.

G 102 Zum Schutz vor zunehmenden Hochwasserrisiken sind neben technischen Hochwasserschutzmaßnahmen auch Maßnahmen zur Hochwasservorsorge, wie z.B. die Freihaltung gefährdeter Bereiche von Neubebauung und Maßnahmen zur Stärkung des natürlichen Hochwasserrückhaltes in der Fläche erforderlich.

Z 128 Grundwasser ist flächendeckend vor Belastungen zu schützen. Flächenhafte Belastungen des Grundwassers sind durch ordnungsgemäße Landbewirtschaftung und durch Vermeidung anderer Emissionen zu verringern. Die vorhandenen grundwassergefährdenden Altlasten sind nach der Erkundung und Bewertung zu sichern und zu sanieren.

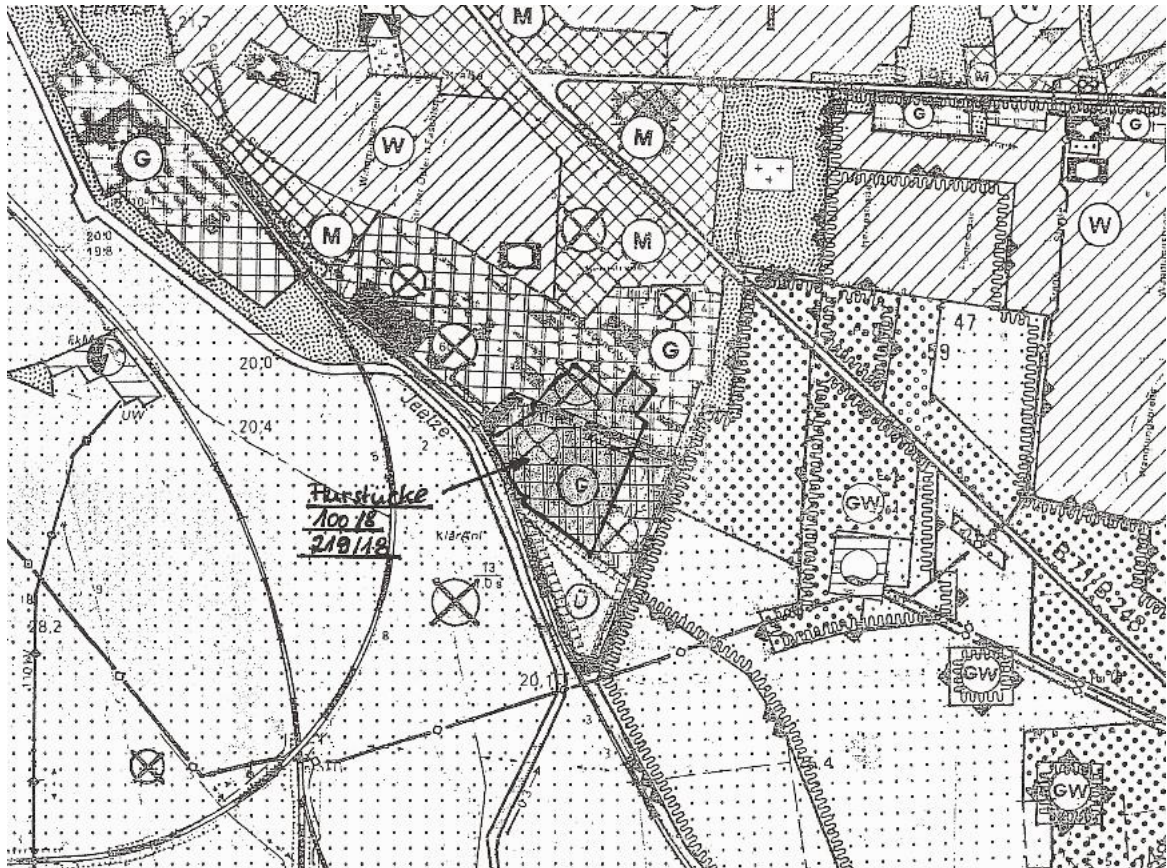
G 49 Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorge nutzter Brachflächen geprüft werden.

G 84 Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.

Nach Bewertung des Planungsträgers ist die vorliegende Planung mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar.

Abbildung 4: Verkleinerter Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

(Urfassung 1998 + Ergänzungsbereich 2007)

**2.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Flächennutzungsplanergänzung 2008

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel sind für den Bereich des Plangebiets folgende Darstellungen getroffen:

- Gewerbliche Bauflächen,
- Grünflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen südlich von Flurstück 207/14),
- Kennzeichnung als Standort, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,
- Überschwemmungsgebiet.

Angrenzend an das Plangebiet sind folgende Darstellungen getroffen:

- Gewerbliche Bauflächen, Gemischte Bauflächen
- Überörtliche Hauptverkehrsstraße,
- Bahnanlagen,
- Flächen für Wald,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- (Trinkwasserschutzgebiet ist aufgehoben).

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt

Landschaftsplan

Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes (Plan 4/2) ist für den südlichen Bereich an der Jeetze folgende Signatur enthalten:

- Sicherung /Entwicklung ökologisch wertvoller Bereiche.

Konzeption zur Entwicklung des Chemiewerks der Stadt

Die Hansestadt Salzwedel hat im September 2002 eine „Konzeption zur weiteren Entwicklung des ehemaligen Chemiewerkes“ erarbeitet. Die Grundzüge des Konzeptes sind in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen.

2.7 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Reale Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich heute überwiegend als Industriebrache dar.

Bauliche Nutzungen sind nur im Nordosten des Plangebiets vorhanden. Innerhalb der ehemals für Schulungs- Ausbildungs- und Lagerzwecke benötigten Bauten sind derzeit folgende Nutzungen:

- Magdeburger Straße 50 - ASG Salzwedel GmbH,
- Magdeburger Straße 50a - Betriebsleiterwohnung zu ASG
- Magdeburger Straße 50b - Wohnnutzung (ehem. Keramikstudio)
- Magdeburger Straße 52 - Rolladenbau Meier.

Auf den von Hochbauten beräumten Flurstücken 100/8, 64/5 und 136/100 befinden sich noch beträchtliche Reste der ehemaligen industriellen Nutzung in Form von Betonflächen, Fundament- und Schotterflächen. Der Verlauf der ebenfalls vorhandenen unterirdischen Kanälen, Schächten und Leitungen ist nicht bekannt. Zwischen den baulichen Resten der industriellen Nutzung hat sich Spontanbewuchs, vor allem Birken in unterschiedlichem Größenwachstum, entwickelt.

Auf den bereits sanierten Flurstücken im Süden des Plangebiets ist eine Sukzessionsfläche mit weiterem Entwicklungspotential entstanden. Inmitten der Fläche hat sich an einem artesischen Brunnen ein ca. 500 qm großes Kleingewässer mit Röhricht-, Binsen- und Reitgrasrandstreifen entwickelt (geschützter Biotop). Ansonsten ist die Fläche von Gras- und Staudenfluren und von Birkenanflug geprägt.

angrenzende Nutzungen

Im Umfeld des Plangebiets hat die gewerbliche Konversion zum Teil schon stattgefunden:

- Die östlichen Randflächen wurden 1990 an die Firma Frischbeton Uelzen GmbH für die Betreuung einer Betonmischanlage verpachtet (Schutzanspruch GI).
- Westlich des Plangebiets hat die Raiffeisen Handel und Lagerhaus GmbH die großen Lagerhallen im Bereich der ehemaligen Superphosphatproduktion übernommen.
- Die ehemalige Baustofflagerhalle nördlich des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Hoffrichter Orgelbau GmbH.
- Kupfer Musikmanagement nutzt die Gebäude Gardelegener Straße 66, 68 und 68a.
- Die DEBA GmbH ist Eigentümer der ehemaligen Hauptwerkstattgebäude (Gardelegener Str. Nr. 60).
- In den ehemaligen Arbeiterwohnheimen Gardelegener Str. 63, 63a, 63b sowie Bergstraße 17 sind Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes vorhanden (Abstand mind. 110 m zum GEe3 und 160 m zum GEe2).
- An der Bergstraße 30 ist das nächstgelegene Gebäude im WA vorhanden, es handelt sich jedoch nicht um ein Wohngebäude.
- An der Gardelegener Straße Nr. 51 ist ein Kindergarten mit dem Schutzanspruch von WA vorhanden (Abstand mind. 230 m zum GEe3 und 270 m zum GEe2).

bestehende Bau-rechte

Für das Plangebiet sind keine Bebauungspläne oder städtebaulichen Satzungen vorhanden. Der Planungsträger stuft den nördlichen Teil des Chemiewerksgeländes als Innenbereich ein, soweit er in der Liegenschaftskarte als Industriegebietsfläche (IGF) oder Verkehrsfläche (STV)

	bezeichnet ist (siehe Bebauungsplan) und zum Aufstellungsbeschluss noch nicht saniert war (siehe Abb. 3). Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist von einer gewerblich industriellen Nutzungsprägung auszugehen. Der Grad der zulässigen Vorversiegelung liegt an der Grenze der maximal Ausnutzung in Gewerbegebieten (GRZ 0,8). Die südlich daran anschließenden, sanierten Flächen (LWS) werden als Außenbereich angesehen.
Verkehr / Erschließung	Vor der Stilllegung wurde das gesamte Chemiewerk über die Gardelegener Straße erschlossen und über die Bergstraße an das überregionale Verkehrsnetz (Magdeburger Straße) angebunden. 1990 ist im Zuge der Ansiedlung des Betonwerks eine neue Zufahrtsstraße an die Magdeburger Straße im Bereich des Kricheldorfer Weges entstanden. Zwischen dieser „Betonwerkszufahrt“ im Osten und dem alten Werkstor an der Gardelegener Straße im Westen ist eine 6,5m breite Asphaltstraße auf dem ehemaligen Werksgelände errichtet worden. Diese Asphaltstraße wird heute zur Erschließung der bereits ansässigen Gewerbenutzungen verwendet. Die Gewerbestraße befindet sich in weiten Teilen nicht im öffentlichen Besitz. Das Plangebiet soll künftig über die neue Zufahrtsstraße von der Magdeburger Straße aus erschlossen werden. Der vorhandene Anbindepunkt weist noch keinen verkehrstechnisch ausgeformten Einmündungsbereich auf. Es werden in Absprache mit dem Straßenbaulastträger (LBB) bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Einmündungsbereichs erforderlich. Hinsichtlich der Namensgebung wird der westliche Teil der Gewerbestraße unter Gardelegener Straße geführt, während sich im östlichen Teil der Name Magdeburger Straße durchgesetzt hat, obwohl mit Magdeburger Straße ansonsten die nördlich verlaufende Bundesstraße B 71 bezeichnet wird. Der östlich des Plangebiets verlaufende Kricheldorfer Weg ist als Asphaltstraße ausgebaut und dient der Erschließung des ehemaligen Wasserwerksgeländes sowie der Verbindung nach Kricheldorf.
ÖPNV	Das Plangebiet ist zurzeit durch eine City-Rufbus-Haltestelle im Bereich der Gardelegener Straße Nr. 68 an das ÖPNV-Netz angebunden.
Ver- und Entsorgung:	Die nachfolgenden Angaben zur bestehenden Ver- und Entsorgung sind der Begründung zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Chemiewerkes entnommen (Stand 2002). Die Angaben wurden nicht erneut überprüft.
Elektroversorgung	<i>Die E.ON Avacon AG hat im Bereich des ehemaligen Chemiewerksgeländes zwei neue Trafostationen zur Versorgung des Gebietes eingerichtet. Eine Trafostation liegt im Nordosten des Plangebiets im Bereich der geplanten Verkehrsfläche 5. Diese Anlage wird in der Planzeichnung mit einem entsprechenden Symbol nachrichtlich dargestellt.</i>
Gasversorgung	<i>Das Plangebiet ist nicht an das Erdgasnetz der E.ON Avacon AG angeschlossen. Teilweise sind Flüssiggasanlagen installiert. Auf dem Flurstück 96/7 liegt eine stillgelegte (kontaminierte) Eigenerdgasleitung des ehemaligen Chemiewerkes. Außerhalb der neuen Zufahrtsstraße (Flurstücke 127/98, 128/98) und außerhalb des ehemaligen Betriebszaunes liegt eine in Betrieb befindlichen Eigenerdgasleitung mit nicht genauem Verlauf.</i>

Wasserver- und Entsorgung	<i>Mit Ausnahme der Grundstücke und Gebäude, welche von der Gardelegener Straße und der Bergstraße ver- bzw. entsorgt werden, werden die alten Betriebsnetze des Chemiewerkes genutzt. Der Zustand ist im Wesentlichen nicht bekannt. Aus Störungsbehebungen weiß der Zuständige Verband (VKWA), dass teilweise bereits Durchwurzelungen vorhanden sind. Es wird eingeschätzt, dass die Wasserversorgungsleitungen und Abwasseranlagen überwiegend neu verlegt werden müssen.</i>
Hauptwasserleitung	In Verlängerung der Gardelegener Straße verläuft eine Hauptwasserleitung durch das Plangebiet zum ehemaligen Wasserwerk. Da der exakte Verlauf der Hauptwasserleitung nicht bekannt ist, ist sie in der Planzeichnung nicht dargestellt worden. Um den Leitungsschutz im überplanten Bereich zu gewährleisten, wurden die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen VF 3 und VF 5 in diesem Bereich etwas breiter gefasst.
1 KV Kabel	Hinweis: Innerhalb der geplanten Baugebiete GEe1 und GEe2 verläuft eine 1 KV-Kabel, dass die östlich angrenzende Betonmischstation mit Strom versorgt. Der genaue Verlauf ist bei der unteren Bodenschutzbehörde einzusehen (Abschlussdokumentation zur Sanierungsmaßnahme 2011/2012).
Nachweis der Kampfmittelfreiheit	Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt hat anhand der zur Zeit vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse festgestellt, dass mit dem Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet nicht zu rechnen ist.
Bergrecht	Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt weist darauf hin, dass das Vorhaben innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes „Struktur Altmark“ Nr. III-A-d-49/90/847, Bodenschatz feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe liegt. Die GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH ist Inhaber der Bergbauberechtigung und besitzt eine Abbaugenehmigung. Die GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH betreibt nach eigener Auskunft keine bergbaulichen Anlagen unterhalb des B-Plangebietes.
Baumschutzsatzung / Gehölzschutzverordnung	Bisher galt im Plangebiet auf den Innenbereichsflächen die Baumschutzsatzung der Hansestadt Salzwedel vom 11.09.1996 und auf den Außenbereichsflächen die Gehölzschutzverordnung des Altmarkkreises Salzwedel vom 01.09.1995. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes haben die Satzungen keine Gültigkeit mehr. Der Baumschutz wird im Plangebiet abschließend über die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.
Naturschutzrecht	Im Süden des Plangebiets hat sich im Bereich des vorhandenen Kleingewässers ein gesetzlich geschütztes Biotop entwickelt. Desweiteren sind im Plangebiet Anforderungen des Artenschutzes zu beachten (siehe Umweltbericht).
Denkmalrecht	Baudenkmale sind von der Planung nicht berührt. (zu archäologischen Kulturdenkmalen siehe Kap. 2.7)
Wasserrecht	Das durch Kreistagsbeschluss von 1972 festgesetzte Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone I- III im Bereich des ehemaligen Wasserwerkes Salzwedel ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel vom 23.04.2008 aufgehoben. Südlich des Plangebiets verläuft die Jeetze, die als Gewässer 1. Ordnung klassifiziert ist (Nr. 1.300/00/000A).

2.8 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Im Süden des Plangebiets befinden sich Teile der neu festgesetzten Grünfläche G4 Sukzession/Artenschutz innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Jeetze (ÜSG gem. § 76 Abs. 3 WHG). Das vorläufig gesicherte ÜSG ist im Bebauungsplan in Text und Plan dargestellt.

Der in der Aufstellung befindliche „Hochwasserschutzplan Jeetze“ des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), Stand: öffentliche Auslegung Aug. 2010 lässt eine Aufhebung des Überschwemmungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erwarten. Da der Hochwasserschutzplan Jeetze noch nicht bestandskräftig ist, müssen im vorliegenden Bebauungsplan noch die wasserrechtlichen Anforderungen, die sich aus der bisherigen Ausweisung ergeben, beachtet werden.

Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 und Abs. 4 WHG

Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass für den vorliegenden Bebauungsplan eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 und Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist. Der Planungsträger hat daraufhin im Juli 2011 einen entsprechenden Antrag gestellt (siehe Anhang 1 zum Umweltbericht). Die Ausnahmegenehmigung wurde am 3.8.2011 erteilt.

2.9 Verdachtsflächen für archäologische Kulturdenkmale

Nachrichtliche Übernahme

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA SA) hat darauf hingewiesen, dass Randflächen im Norden des Plangebietes in einem Bereich liegen, in dem archäologische Kulturdenkmale vermutet werden. Die Stadt hat die vom LDA SA festgelegten Verdachtsflächen für archäologische Kulturdenkmale nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hinweis auf die Erhaltungs- und Anzeigepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA

Beachtlich ist insbesondere die Erhaltungs- und Anzeigepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA: *„Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.“* Der Planungsträger hat einen entsprechenden Hinweis auf die Erhaltungs- und Anzeigepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Bei Planungen innerhalb der archäologischen Verdachtsflächen sind auch die gemäß § 14 DenkmSchG-LSA geltenden Dokumentationspflichten zu beachten.¹

¹ **§ 14 (9) DenkmSchG LSA:** Die untere Denkmalschutzbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

eingeschränktes Gewerbegebiet	Die Plangebietsflächen, die bereits umgenutzt sind (GEe1) sowie die in der Sanierung befindlichen Konversionsflächen GEe2 und GEe3 werden im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete sollen gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben dienen. Aufgrund der besonderen Eigenart dieses Konversionsstandortes sind A. aufgrund der Bodensanierung und B. aufgrund des Immissionsschutzes vorsorglich Einschränkungen bezüglich der zulässigen Anlagen und Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes vorgenommen worden.
Textliche Festsetzungen 1.2 / 2.2	Der geplante Gewerbestandort weist eine industrielle Vorprägung durch die frühere Nutzung als Chemiewerksgelände auf (siehe Kap. 2.3). Auch wenn auf der Konversionsflächen GEe2 und GEe3 eine erfolgreiche Bodensanierung erfolgt und eine gewerbliche Nachnutzung des Areals grundsätzlich möglich ist, kann der kommunale Planungsträger nicht ausschließen, dass z.B. in Randbereichen, in tieferen Bodenschichten oder unterhalb von Betonfundamenten noch Schadstoffreste auftreten könnten. Um den Belangen der Gefahrenvorsorge und des Bodenschutzes sicher Rechnung zu tragen, sollen im Plangebiet deshalb Vorhaben nur unter dem Vorbehalt der für die jeweilige Nutzung erforderlichen Bodensanierung zugelassen werden. Es ist davon auszugehen, dass z.B. Gartenbaubetriebe, die unmittelbar den Boden als Produktionsfaktor nutzen, nicht standortverträglich sind. Auch bei den ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebswohnungen) und 2 (Gemeinbedarfseinrichtungen) ist davon auszugehen, dass diese innerhalb der Konversionsflächen nicht oder nur unter besonderen Auflagen standortverträglich sind. Vor jeder Genehmigung ist eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde vorzunehmen. Die in Kap. 2.4 getroffenen Hinweise zu Altlasten/Bodensanierung sind zwingend zu beachten.
Vorbeugender Immissionsschutz	Um den vorbeugenden Immissionsschutz für die in der Umgebung des Plangebiets befindlichen Wohnbebauung zu gewährleisten, ist es städtebaulich erforderlich, das geplante Gewerbegebiet einzuschränken und es immissionsrechtlich zu gliedern. Zu diesem Zweck werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassenen 'Gewerbebetriebe aller Art' hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens im Gewerbegebiet untergliedert. Nur solche Anlagen und Betriebe, die aufgrund ihrer Abstände zu den nächstgelegenen Wohngebieten eine hinreichende Immissionsverträglichkeit erwarten lassen, können im Plangebiet zugelassen werden.
Abstandserlass	Bei der Beurteilung und Festlegung der zulässigen Anlagen und Betriebe wird zunächst der Abstandserlass des Landes Sachsen Anhalt vom 26.08.1993 zu Grunde gelegt. Im Anhang 1 des Abstandserlasses sind in Anlehnung an die 4. BImSchV solche Anlagen und Betriebe aufgelistet, die auf Grundlage der TA Lärm, der TA Luft oder der GIRL beim Einhalten der entsprechenden Abstandsklasse eine sichere Immissionsverträglichkeit zu Wohnnutzungen im Wohngebiet (WR) erwarten lassen:

Abstandsklasse I	–	Mindestabstand	1.500 m
Abstandsklasse II	–	Mindestabstand	1.000 m
Abstandsklasse III	–	Mindestabstand	700 m
Abstandsklasse IV	–	Mindestabstand	500 m
Abstandsklasse V	–	Mindestabstand	300 m
Abstandsklasse VI	–	Mindestabstand	200 m
Abstandsklasse VII	–	Mindestabstand	100 m.

Als maßgeblicher Immissionsort für die städtebauliche Gliederung wird nicht das allgemeine Wohngebiet nördlich der Bergstraße, sondern vorsorglich das näher gelegene genehmigte Wohngebäude Bergstraße Nr. 17 angenommen. Eigentlich müssen zu Wohnnutzungen in Mischgebieten nicht so hohe Abstände eingehalten werden, aber es handelt sich hierbei um einen dreigeschossigen Wohnblock – insofern eine Wohnnutzung von besonderem Gewicht, die hier vorsorglich bei der Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlass zugrunde gelegt wurde.

GEE2 200m	Auf dieser Basis werden in dem stadtabgewandten südlichen Teil des Gewerbegebietes GEE2 alle Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – V, die mehr als 200m Abstand zu reinen Wohngebieten benötigen, ausgeschlossen. In dem stadtzugewandten nördlichen Gewerbegebiets-
GEE1 und GEE3 100m	teilen GE1 und GEE3 sind alle Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VI, die mehr als 100m Abstand zu reinen Wohngebieten benötigen, ausgeschlossen.

Textliche Festsetzungen 1.2 / 2.1

Im Rahmen des bisherigen Planverfahrens ist deutlich geworden, dass die Einschränkungen des Abstandserlasses bei diesem besonderen Planungsfall nicht ausreichen, um den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Gefahrenabwehr Genüge zu tun. Auf dem ehemaligen Chemiewerksgelände sind im Laufe der Zeit (nicht genehmigte) Wohnnutzungen an der Gardelegener Straße (Nr. 63, 63a und 63b) und an der Magdeburger Straße (Nr. 50, 50a und 50b) entstanden. Diese inzwischen verfestigten Nutzungen sollen in der bauleitplanerischen Abwägung stärker gewichtet werden. Um auch innerhalb des früheren Chemiewerksgeländes Immissionsbelastungen durch Lärm, Gerüche und Luftschadstoffe auszuschließen sowie Gefährdungen im Sinne der Störfallverordnung zu vermeiden, sind folgende Betriebe und Anlagen in diesem stadtnahen Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen:

1. Betriebe und Anlagen, die ein förmliches Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erfordern,
2. Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen,
3. Betriebe und Anlagen, die unangenehme Gerüche emittieren, wie Massentierhaltungsbetriebe, Biogasanlagen, Kompostieranlagen.

GEE1

Die im GEE1 bestehenden, eingeschossigen Bauten sind bereits kurz nach der Wende gewerblich umgenutzt worden. Inzwischen sind in zwei Gebäudeteilen Wohnungen eingerichtet worden, bei denen der in Gewerbegebieten notwendige Betriebsbezug nicht mehr oder nur noch teilweise gegeben ist.

Textliche Festsetzung 1.3

Durch die planerische Festsetzung als Gewerbegebiet würden die seit langen bestehenden, aber formell nicht genehmigten Wohnungen unzulässig. Die beiden bereits vor Jahren erfolgten Nutzungsänderungen zu Wohnnutzung sollen auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise als ein Einsprengsel im baulichen Bestand genehmigt werden können. Eine bauliche Entwicklung im Sinne einer Erweiterung, Änderung oder Erneuerung soll dieser untypischen Wohnnutzung jedoch

nicht zugestanden werden. Die Wohnnutzung ist wegen der immissionsabschirmenden Wirkung der bestehenden Gebäude im Bestand tolerierbar. Rechtlich wird diesen Wohnungen nur der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugestanden, d.h. es sind gewerbliche Schallimmissionen von bis zu 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts hinzunehmen. Die von der Ausnahmeregelung Begünstigten haben sich – wie ansonsten bei Betriebsleiterwohnungen üblich – bei Bedarf selbst bauseits, z.B. durch Schallschutzfenster oder Lüftungsanlagen vor Immissionen zu schützen.

Der Planungsträger trägt mit dieser besonderen bestandsbezogenen Ausnahmeregelung dem Umstand Rechnung, dass nach einer relativ langen Phase ohne eindeutiges Ortsrecht ein gewohnheitsmäßiger Nutzungszustand am Rand des Chemiewerksgeländes eingetreten ist, dessen Beseitigung eine besondere Härte für die betroffenen Grundeigentümer bedeuten würde. Gleichwohl stellt an dieser Stelle die Ausweisung eines funktionierenden Gewerbegebietes ein besonderes öffentliches Interesse dar, denn andernfalls würde die städtebaulich dringliche Konversion auf dem ehemaligen Chemiewerksgelände weiter erschwert werden. Der Planungsträger hat mit der hier vorgesehenen Ausnahmeregelung eine Abwägungsentscheidung getroffen, die beiden Belangen Rechnung tragen soll.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe2 und GEe3 sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausdrücklich als nicht störende Gewerbenutzung zuzulassen. Durch diesen Zusatz in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 soll deutlich gemacht werden, dass großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf den hier beplanten Konversionsflächen mit der besonderen Eigenart dieses Baugebiets vereinbar sind.

Aus Sicht der Stadt sprechen in diesem besonderen Fall folgende Gründe für eine uneingeschränkte Zulassung dieser Nutzung:

1. Photovoltaik-Freiflächenanlagen entsprechen dem politischen Willen der Stadt, eine möglichst wenig störende Gewerbenutzung an diesem Standort zu realisieren und gleichzeitig den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzubringen.
2. Die sehr tiefen Gewerbeflächen müssen nicht seitens der Stadt weiter erschlossen werden.
3. Die Stadt hat bei dieser Bauleitplanung keine konversionsbedingten Kosten und Risiken zu tragen. Diese werden von einem privaten Investor übernommen, der im Gegenzug eine kurzfristig verfügbare wirtschaftliche Nachnutzung benötigt.
4. Die Stadt sieht es als vorteilhaft an, dass sich der Boden an diesem Standort im Falle einer Photovoltaik-Freiflächennutzung über zwei Jahrzehnte weiter regenerieren kann.
5. Photovoltaikanlagen sind beliebig skalierbar, d.h. sie können bei Bedarf auch mit wenig Aufwand zurückgebaut und durch andere, werthaltigere Gewerbenutzungen ersetzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung erlaubt, dass bis zu 80% der Baugebietsfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück durch die Hauptnutzung beansprucht werden darf; mindestens 20% des Baugebiets ist unbebaut zu belassen und fachgerecht zu begrünen.

Die GRZ-Festsetzung orientiert sich aus folgenden Gründen an der nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Gewerbegebiete:

1. Aufgrund der intensiven industriellen Vorprägung ist eine hohe Bo-

	den Ausnutzung an diesem vorgeschädigten Siedlungsstandort städtebaulich vertretbar.
	2. Im Plangebiet soll aufgrund der erheblichen öffentlichen Aufwendungen für die Bodensanierung eine möglichst werthaltige Form der Bodennutzung planungsrechtlich zulässig bleiben.
Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Gewerbegebiet GEE1 auf maximal I Vollgeschosß beschränkt. Damit soll der eingeschossigen Bestandsbebauung in diesem Gebiet Rechnung getragen werden. Außerdem sollen in diesen frei von der B 71 einsehbaren Bereich deutliche Eingriffe in das Orts—und Landschaftsbild vermieden werden. Im GEE3 sollen zweigeschossige Bauten zugelassen werden, damit dort trotz der geringen Baugebietstiefe noch eine hinreichende Ausnutzung erzielt werden kann. Im GEE2 sind zweigeschossige Bauten städtebaulich vertretbar, denn • die Bauflächen befinden sich auf einem tieferen Geländeniveau, • die Bauflächen sind an der Ostseite durch einen Birkenwald zur freien Landschaft hin abgeschirmt, • auf der Westseite ist das Ortsbild durch höhere Bauten des ehemaligen Chemiewerks geprägt.
Oberkante baulicher Anlagen	Im gesamten Gewerbegebiet ist für bauliche Anlagen eine Höhenbegrenzung festgesetzt, damit das Orts- und Landschaftsbild nicht durch zu hoch herausragende bauliche Anlagen gestört wird. Windkraftanlagen werden auf diese Weise indirekt ausgeschlossen.
max. 12 m	Innerhalb der Gewerbegebietsflächen wird die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 12m festgesetzt. Die Höhe von 12m ist so bemessen, dass bei Bedarf auch kleine Hochregallager untergebracht werden können, aber dennoch Rücksicht auf die eingeschossige Bestandsbebauung im GEE1 genommen wird.
HBP	Im Bebauungsplan ist für jedes Baugebiet ein Höhenbezugspunkt (HBP) in der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt bezieht sich jeweils auf die OK Fertigfahrbahn an der festgesetzten Stelle. Das Geländeniveau im GEE2 liegt vor der Sanierung etwa 5,5 m unterhalb des zugehörigen Höhenbezugspunktes auf der Betonwerkszufahrt.
3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	
Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb der Baugebiete mit Baugrenzen markiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die baulichen Hauptnutzungen unterzubringen. Die Baugrenzen halten in der Regel nur einen Mindestabstand von 1 m zu den umliegenden Grün- und Verkehrsflächen ein. Es können aber aufgrund des Abstandsrechtes der Landesbauordnung größere Abstände erforderlich werden. Zu den öffentlichen Verkehrsfläche VF3 halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m ein. In diesem Bereich ist aus gestalterischen Gründen eine Übergangszone zwischen dem öffentlichen Raum und der gewerblichen Hauptnutzung erwünscht.
keine Bauweise	Nach § 22 Abs. 1 BauNVO <u>kann</u> in Bebauungsplangebieten die Bauweise festgesetzt werden. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist im Plangebiet jedoch nicht erkennbar, denn im Umfeld des Plangebiets ist Bebauung in offener, geschlossener

wie auch abweichender Bauweise vorzufinden (z.B. offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m).

In diesem Bebauungsplan wird ausdrücklich auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um die Bebaubarkeit der Konversionsflächen nicht zusätzlich durch planungsrechtliche Beschränkungen zu behindern. Die Abstandsvorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalts (BauO LSA) bleiben davon unberührt und sind einzuhalten.

3.4 Festsetzungen zum Verkehr

Verkehrs- und Erschließungskonzept

Das Verkehrs- und Erschließungskonzept des Bebauungsplanes basiert in seinen Grundzügen auf dem 2002 vom Bauamt der Hansestadt aufgestellten „Konzept zur weiteren Entwicklung des ehemaligen Chemiewerkes“. Dieses wurde im Zuge dieser Planung weiter konkretisiert und sieht nun folgende Ziele vor:

Sicherung von vorhandenen Gewerbestraßen

Ziel 1: Ordnung und Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung des Chemiewerksgeländes unter Einbezug vorhandener Gewerbestraßen

Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbestraßen, die bisher nicht gewidmet und in weiten Teilen auch eigentumsrechtlich nicht gesichert sind, werden im Bauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen mit den Kennbuchstaben VF1 – VF5 festgesetzt. In Hinblick auf eine vorausschauende Flächensicherung sind die Verkehrsflächen so dimensioniert, dass im Bedarfsfall noch genügend Raum für nachträgliche Ausbaumaßnahmen verbleibt. Konkret sind für die bestehenden Verkehrsflächen folgende Optionen berücksichtigt worden:

- VF 3: Sicherung einer mind. 11 m breiten Straßentrasse zur Schaffung eines durchgängigen Regelquerschnittsprofils für die Gewerbestraße (die vorhandene 6,5 m breite Asphaltfahrbahn soll durch straßenbegleitende Grünmulden, Seitenparkplätze oder Gehwege ergänzt werden können).
- VF 3: Umbau der Betonflächen am alten Werkstor zu einer öffentlichen Gewerbestraße.
- VF 3: Option zur baulichen Entschärfung der S-kurvenartigen Straßenführung sowie zur Freihaltung von Sichtfeldern.
- VF 1, VF 2, VF 5: Option für eine bessere Anbindung der Gewerbegebietszufahrt an den Kricheldorfer Weg zur Regelung eindeutiger Vorfahrtsverhältnisse.

Rückstufung von Teilabschnitten

Ziel 2: Rückstufung von Straßenabschnitten, um eine Übererschließung zu vermeiden

Zu Beginn der Planung wurde die Überlegung angestellt, ob anstelle der asphaltierten Gewerbestraße VF 3 auch der etwas nördlicher gelegene Abschnitt der Gardelegener Straße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden könnte. Davon ist man aber aus folgenden Gründen abgerückt:

- Die Gardelegener Straße ist im Bereich der Hausnummern 60 und 63 bereits privatisiert worden.
- Die Gardelegener Straße ist im Bereich des ehemaligen Chemiewerkes in einem bautechnisch deutlich schlechteren Zustand als die südlich vorhandene Gewerbestraße.
- Die Gewerbestraße VF 3 hat städtebaulich eine größere Erschließungswirkung und ist daher insgesamt wirtschaftlicher.

Um eine übermäßige Infrastruktur zu vermeiden, wird der nördlich gelegene Abschnitt der Gardelegener Straße (auf den Flurstücken 105/3 und 105/4) sowie der Weg zwischen den Flurstücken 100/2 und 100/3 im Bebauungsplan nicht als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Diese Flächen können an angrenzende Grundeigentümer veräußert und an-

schließlich als private Verkehrsflächen bzw. als Gewerbeflächen genutzt werden. Bei der Rückstufung und Veräußerung sind bestehende Überfahr- und Leitungsrechte zu beachten und ggf. grundbuchlich zu sichern.

direkte Anbindung
an die B 71

Ziel 3: Der gesamte Gewerbestandort soll über die bestehende Zufahrtsstraße zur B 71 (Kricheldorfer Weg) direkt an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden

Da im Bereich Bergstraße/Windmühlenbreite ein hoher Anteil an Wohnnutzungen vorhanden ist, soll der Gewerbestandort am ehemaligen Chemiewerk so weit wie möglich über die im Osten bestehende Zufahrtsstraße (Betonwerkszufahrt /Kricheldorfer Weg) an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden. Sollten verkehrsintensive Nutzung auf dem Chemiewerksgelände angesiedelt werden, so ist der vorhandene Anschlusspunkt Kricheldorfer Weg / B 71 durch bauliche Maßnahmen zu verbessern. Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ist eine normgerechte Ausformung des Straßentrichters in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Bau - Niederlassung Nord vorzunehmen.

Erschließung des
GEe2 von Osten

Ziel 4: Der im GEe2 anfallende Zu- und Abgangsverkehr soll nicht über die Bergstraße abgewickelt werden – es wird eine private Erschließungsoption am östlichen Plangebietsrand eröffnet

Zum Schutz des Stadtteils Perver vor zusätzlichem Gewerbeverkehr soll der im GEe2 anfallende Zu- und Abgangsverkehr nicht über die Bergstraße abgeleitet werden. Diese Planungsvorgabe wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgesichert (siehe Kap. 5). Zudem wird im Bebauungsplan eine zusätzliche Erschließungsoption über die private Betonwerkszufahrt eröffnet.

Die auf dem Gelände des Betonwerks (südlich der Schranke) bestehende 6 m breite Betonstraße wird als private Verkehrsfläche VF6 ausgewiesen. Die im Plan ausgewiesene Breite von 10 m soll bei Bedarf auch eine parallele Erschließung der zukünftigen Anlieger (Betonwerk und GEe2) ermöglichen. Die Zufahrt zum GEe2 kann in Abstimmung mit dem Betonwerk an einer geeigneten Stelle durch die Grünfläche G3 realisiert werden. Die Herstellung und die Unterhaltung der privaten Verkehrsfläche ist privatrechtlich zwischen dem künftigen Grundeigentümer (Vorhabenträger) und der Pachtnutzung (Betonwerk) zu regeln.

Grundstein für ein
Verkehrskonzept

Im Plangebiet soll der Grundstein für ein langfristig angelegtes Verkehrskonzept zur Entlastung des Stadtteils Perver von Gewerbeverkehr gelegt werden.

Durch die Ausweisung der Verkehrsfläche VF7 am westlichen Plangebietsrand soll ein erster Teilabschnitt einer weiter in Richtung Stadt führenden Gewerbeentlastungsstraße planungsrechtlich gesichert werden. Die Verkehrsfläche VF7 bietet zunächst nur die Option einer direkteren Anbindung der dort angrenzenden Betriebe (Raiffeisen, Kupfermusik) an die B 71. Bei Bedarf soll die Gewerbeentlastungsstraße auf dem Bahndamm hinter dem Raiffeisengelände bis zu dem Gewerbestandort der Deba GmbH erweitert werden können (Damit entspricht die Planungskonzeption einem früheren Antrag einer Stadtratsfraktion zu diesem Thema). Auf diese Weise könnte ein großer Teil des Schwerverkehrs aus den von Wohnnutzungen geprägten Bereichen des Stadtteils Perver herausgehalten werden. Voraussetzung für die weitere Realisierung der Entlastungsstraße ist jedoch eine aktive Unterstützung dieses Planungsansatzes durch die von der Maßnahme begünstigten Großbetriebe.

3.5 Grünordnung

grünordnerische Konzept

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes erschließt sich aus den Grünflächenausweisungen in der Planzeichnung, den zugehörigen textlichen Festsetzungen und den darin festgesetzten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.

Die Grünflächenausweisung dient folgenden städtebaulichen und landschaftspflegerischen Zielen:

1. der Gestaltung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes,
2. der naturnahen Versickerung von Niederschlagswasser,
3. dem Immissionsschutz (Abstand, Sichtschutz),
4. der landschaftsgerechten Einbindung der Bauflächen,
5. der Erhaltung und der Entwicklung von wertvollen Habitatstrukturen,
6. der Sicherung und Entwicklung von Ausgleichsräumen für den Artenschutz,
7. der Erhaltung der Biodiversität und der Artenvielfalt,
8. der naturschutzrechtlichen Kompensation,
9. der Freihaltung des Niederungsbereichs der Jeetze vor einer baulichen Beanspruchung.

Das grünordnerische Konzept ist so angelegt, dass die gesetzlichen Anforderungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie den Belangen des Artenschutzes innerhalb des Plangebietes entsprochen wird. Die Grünflächen sind von anderen Nutzungen, die der Zweckbestimmung als Grünfläche widersprechen, freizuhalten (z.B. Ablagerungen von Materialien oder Maschinen, Fahrwege, landwirtschaftliche Lagernutzung u.a.).

Öffentliche Grünflächen

Eine Grünflächeninsel im Nordosten des Plangebietes, die allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist, wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche befindet sich weitgehend im Eigentum der Hansestadt und wird aufgrund ihrer Insellage ihren öffentlichen Charakter beibehalten.

G2 Begleitgrün

Ein 6m breiter, straßenbegleitender Randbereich dieser Grüninsel wird als Grünfläche G2 Begleitgrün festgesetzt. Dieser umlaufende Grünstreifen dient der Straßengestaltung, der Entwässerung und der Verkehrssicherheit. Damit hinreichend gute Sichtverhältnisse auf den anliegenden Straßen gegeben sind, ist dieser Randstreifen von Gehölzaufwuchs freizuhalten und stattdessen als naturnaher Gras- und Krautsaum oder als Extensivrasenfläche zu erhalten und zu pflegen. Bei Neuanlage ist die Flächen mit Landschaftsrasen (RSM 7.1) zu begrünen.

G1 Feldgehölz

Der zentrale Bereich der Grüninsel wird als öffentliche Grünfläche G1 Feldgehölz mit dem Ziel festgesetzt, dort ein naturnahes Feldgehölz im Rahmen einer Eigenentwicklung zuzulassen. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf dieser Fläche ein kleines von Birken geprägtes Gehölz entwickelt. Das Gehölz soll der besseren Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbildes dienen. Es trägt in Erweiterung des bereits vorhandenen Birkenwaldes östliche des Betonwerkes dazu bei, die Fernsicht von der Bundesstraße 71 auf das Plangebiet zu verdecken.

M1

Die in der Grünfläche festgesetzte Maßnahme M1 (Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und die Fläche ist der natürlichen Ent-

	wicklung zu überlassen) ist auf die Erreichung des Entwicklungsziels und auf einen möglichst geringen Pflege- und Unterhaltungsaufwand durch die öffentliche Hand ausgerichtet. Eine fachgerechte Gehölzpflege sowie Maßnahmen der Verkehrssicherung bleiben in der öffentlichen Grünfläche zulässig.
Private Grünflächen	Die übrigen Grünflächen im Plangebiet werden als private Grünflächen ausgewiesen. Eine öffentliche Nutzung ist innerhalb dieser Flächen nicht vorgesehen. Die privaten Flächen werden (bis auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 genannten Flurstücke) in den Besitz des Vorhabenträgers überführt werden und sollen auf Dauer von diesem entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes unterhalten werden.
G3 Böschungsgehölz	Die Grünfläche G3 Böschungsgehölz dient städtebaulich als Grünpuffer zwischen der geplanten Gewerbegebietsfläche und den östlich und nördlich angrenzenden Nachbarnutzungen. Innerhalb der priv. Grünfläche G3 ist eine Zufahrt von 10 m Breite zur Erschließung des GEe 2 zulässig. Die genaue Lage dieser Anbindung wird bewusst noch offen gelassen, weil auch für die Zukunft noch eine Option für eine nachträglich veränderbare Lösung erhalten werden soll.
Maßnahme M2	Aus landespflegerischer Sicht dient die Grünfläche G3 und die darauf festgesetzten Maßnahmen M2 dem Erhalt von ruderalen Gehölzstrukturen im Sinne einer Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen tragen dazu bei, den Verlust an Gehölzstrukturen durch die Zufahrt zu kompensieren. Entwicklungsziel ist die Schaffung einer geschlossenen Strauchhecke, die sich in das durch Sukzession geprägte Landschaftsbild einfügt.
G4 Sukzessionsfläche/Artenschutz	Innerhalb der privaten Grünfläche G4 Sukzessionsfläche/Artenschutz ist nach der vollzogenen Bodensanierung Ende der 90-iger Jahre ein wechselfeuchter Biotopkomplex entstanden, der ein besonderes Entwicklungspotential für den Natur- und Artenschutz aufweist. Diese zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Grünfläche soll entsprechend der Vorgaben aus dem 2008 ergänzten Flächennutzungsplan als Ausgleichsraum für die konversionsbedingten Eingriffe an dem brachgefallenen Industriestandort dienen. Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen (Maßnahme M3). Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde aus Gründen des Artenschutzes, des Hochwasserschutzes sowie zur Gefahrenabwehr eine teilweise Gehölzfreistellung zugelassen werden. Innerhalb dieser Fläche sind Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) vorzusehen.
Maßnahme M3	
Maßnahme M4	Maßnahme M4 - Zur Schaffung von Ausgleichshabitaten für Kreuzkröten sind innerhalb der privaten Grünfläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens (siehe Anlage 7) frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im GEe2 durchzuführen (Punktueller Freistellung und Geländemodellierung zur Schaffung von Kleinstgewässern und offener Bodenbereiche).
Maßnahme M5	Maßnahme M5 – Zur Schaffung von Ausgleichshabitaten für Zauneidechsen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens (siehe Anlage 7) frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im GEe2 durchzuführen (Entwicklung von sonnenexponierten, trockenen Offenbodenbereichen, z.B. durch Lesesteinhaufen

und Einbringung von Sand/Kies-Material).

Zur kurzfristigen Umsetzung der Maßnahmen M4 und M5 wird ein "Abstecktermin" vor Ort empfohlen, bei dem Vertreter der unteren Naturschutzbehörde, zusammen mit dem Fachgutachter für den Artenschutz und mit dem ausführenden Planungsbüro die Maßnahmenbereiche in der Örtlichkeit festlegt.

Oberflächenwasser Der überwiegende Teil des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird bisher von dem höher gelegenen Industriegelände in die tiefer gelegene Grünfläche G4 abgeleitet und dort zurückgehalten. Der kontinuierliche Wasserzufluss wird auch in Zukunft für die geplante Entwicklung von Kleingewässern sowie für die Beibehaltung einer wechselfeuchten Biotopstruktur auf dem von Grobschotter geprägten Untergrund erforderlich bleiben. Insofern ist die Zuführung von Oberflächenwasser von nicht verunreinigten Flächen aus dem Gewerbegebiet in diesem Fall mit der Zweckbestimmung der Grünfläche (Sukzessionsfläche/Artenschutz) vereinbar.

Ausnahmeregelung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen Wenn innerhalb des Gewerbegebietes GEe2 eine Photovoltaik-Freiflächenanlage in Betrieb genommen wird, die einen Versiegelungsgrad von weniger als 10 % und eine Bauhöhe von höchstens 5 m über Grund aufweist, ist der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (im Vergleich zu einer sonstigen Gewerbenutzung) so gering, dass abweichend von den textlichen Festsetzung Nr. 4.2 und 4.3 Ausnahmeregelungen bezüglich der Ausgestaltung und Pflege der angrenzenden Grünflächen zugelassen werden können. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 kann innerhalb der privaten Grünflächen G3 und G4 in einer Tiefe von bis zu 20 m, gemessen von der östlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebietes, ausnahmsweise ein Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten im 5-jährigen Turnus zugelassen werden. Durch diese auf § 31 Abs. 1 BauGB basierende Ausnahmeregelung sollen die Rahmenbedingungen für den Betrieb einer großflächigen Photovoltaikanlage auf den Konversionsflächen verbessert werden. Ziel dieser Regelung ist es, die gehölzbedingten Verschattungseffekte auf ein kalkulierbares Maß zu begrenzen. Damit der aus der Ausnahmeregelung resultierende Gehölzrückschnitt möglichst gering ausfällt, wird aus landespflegerischer Sicht empfohlen, die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Flachwassersenzen für Kreuzkröten möglichst am Nordrand der Grünfläche G4 anzuordnen.

3.6 Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung

Textliche Festsetzung Nr. 6 Als Eingriffsfläche i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gelten:

Eingriffsflächen

- E1 - Teilflächen im Süden des GEe2, die zum Aufstellungsbeschluss bereits saniert waren (mit der Kennung LWS) ,
- E2 - Teilflächen innerhalb der privaten Grünfläche G3, die zu Gunsten der Herstellung einer Zufahrt zum GEe2 in Anspruch genommen werden,
- E3 – ein 4m breiter Randstreifen innerhalb der privaten Verkehrsfläche VF 6, der zu Gunsten einer Fahrbahnverbreiterung in Anspruch genommen werden könnte.

Ausgleichsflächen Die Kompensation von Eingriffen i. S. des Naturschutzrechtes sowie die Durchführung artenschutzspezifischer Vermeidungsmaßnahmen

(CEF – Maßnahmen) und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zum

Artenschutz erfolgen innerhalb der priv. Grünfläche G4 Sukzessionsfläche/Artenschutz, ausgenommen der Flurstücke 211/14, 210/14, 218/17, 225/132, 224/132, 126/132, 212/14 und 222/131.

Die ausgenommenen Flurstücke im Süden der Grünfläche G4 werden nicht in den Besitz des Vorhabenträgers übergehen. Damit die Kompensationsmaßnahmen eigentumsrechtlich nur dem Vorhabenträger zugeordnet werden, sind nur die real verfügbaren Flächen als Kompensation zugeordnet.

Bezüglich der Herleitung der Eingriffsregelung siehe Umweltbericht Kap. 2. c) *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sowie Abbildung 5 und Anlage 7.*

4. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Gewerbenutzungen

Die vorliegende Planung stellt aus städtebaulicher Sicht einen wichtigen Baustein dar, um den Konversionsprozess auf dem ehemaligen Chemiewerksgeländes zu fördern. Im Zuge der Übertragung der Gewerbestraßen an die Hansestadt wird eine öffentliche Erschließungsstruktur mit den daraus resultierenden Vorteilen für die anliegenden Grundeigentümer entstehen (Straßenbeleuchtung, Schneeräumung, bessere Erreichbarkeit, etc.). Die im Plangebiet einsetzende Beseitigung von städtebaulichen Missständen trägt zu einer Aufwertung des gesamten Standortes bei. Es ist zu hoffen, dass sich dadurch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dahingehend verbessern, dass sich auch in den bisher noch brachliegenden Teilen des Chemiewerkes (Labor, Aluminiumfloridanlage) irgendwann eine adäquate Nachnutzung einstellt. Von der schrittweisen Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes werden die am Standort ansässigen Gewerbenutzungen mittelfristig profitieren.

Schutzwürdige Nutzungen

Die Schutzansprüche der im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzung bzw. des an der Gardelegener Straße Nr. 51 vorhandenen Kindergartens werden im Zuge dieser Planung in vollem Umfang beachtet. Insofern ist bei dieser Planung nicht von einer relevanten Beeinträchtigung von schutzwürdigen Nutzungen auszugehen.

4.2 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Verkehrsaufkommen

Das vorhandene Straßensystem ist geeignet, das im Plangebiet anfallende Verkehrsaufkommen aufzunehmen und verkehrssicher abzuleiten. Sollten verkehrsintensive Nutzungen auf dem Chemiewerksgelände angesiedelt werden, ist der vorhandene Anschlusspunkt Kricheldorfer Weg / B 71 durch bauliche Maßnahmen zu verbessern. Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ist in einem ersten Schritt eine normgerechte Ausformung des Straßentrichters in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Bau - Niederlassung Nord vorzunehmen.

Das derzeitige Vorhabenkonzept für die Konversionsflächen GEe2 und GEe3 (Photovoltaik) lässt kein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen erwarten.

4.3 Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes

Vorkehrungen im
Bebauungsplan

Genehmigungs-
verfahren

Im Plangebiet ist anstelle der früheren Industriegebietsnutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes dürfen nach § 15 BauNVO nur Vorhaben zugelassen werden, die in Eigenart und Störgrad diesem Gebietstypus entsprechen. Konkret sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 2.1 folgende emittierende Nutzungen ausgeschlossen:

1. Betriebe und Anlagen, die ein förmliches Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erfordern,
2. Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen,
3. Betriebe und Anlagen, die unangenehme Gerüche emittieren, wie Massentierhaltungsbetriebe, Biogasanlagen, Kompostieranlagen.

Durch diese Bebauungsplanfestsetzungen kann in Verbindung mit den hier vorliegenden Abständen auf der Ebene der Bauleitplanung sicher ausgeschlossen werden, dass immissionsrechtliche Beeinträchtigungen von Nachbarnutzungen im Planungsraum erfolgen werden.

Die zuständige Genehmigungsbehörde wird bei der verbindlichen Zulassung von Einzelvorhaben dafür sorgen, dass nur planungsrechtlich gewollte Vorhaben zugelassen werden und dass diese den technischen Bestimmungen zum Schutz vor Lärm-, Geruchs- und Schadstoffimmissionen (TA Lärm, TA Luft und GIRL) entsprechen.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind planungsrechtlich auf den Konversionsflächen ausdrücklich zugelassen und immissionsrechtlich unproblematisch. Sie können ohne gutachterlichen Immissionsschutznachweis genehmigt werden.

4.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas,
Telekommunikation
Strom, Abwasser

Es ist seitens der Ver- und Entsorgungsträger zu prüfen, inwieweit die Ver- und Entsorgung auf dem Chemiewerksgelände noch über Altanlagen erfolgt. Die neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind hinreichend breit dimensioniert, um gegebenenfalls eine Neuverlegung von Leitungen zu ermöglichen.

Müllentsorgung

Hinsichtlich der Erschließung für die Müllabfuhr ist keine Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand vorgesehen.

Niederschlags-
wasser

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers werden im Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben gemacht; dies soll dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Es wird jedoch empfohlen, bei potentiell belasteten Böden keine Versickerung vorzusehen, um einen weiteren Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz herzustellen. Im Rahmen der Ausbauplanung sind die notwendigen Unterflurhydranten im Plangebiet vorzusehen.

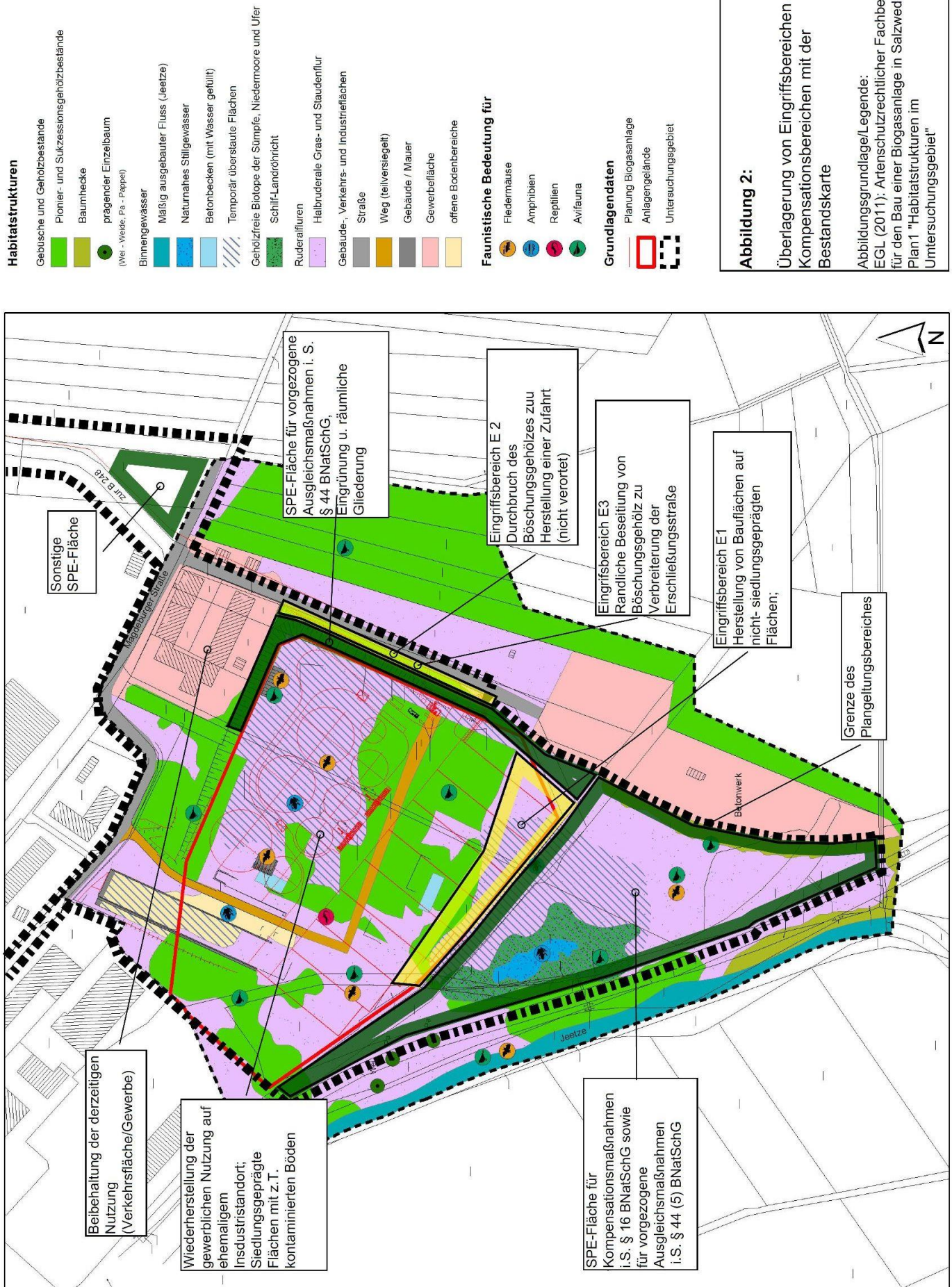
5. Durchführung der Planung / Kosten

Flächenerwerb durch Vorhabenträger	Der Vorhabenträger (für die Errichtung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage) hat die früher im Besitz der Mitteldeutschen Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH (MDSE) befindlichen Flächen auf dem ehemaligen Chemiewerksgelände komplett erworben. Damit ist ein Großteil der Plangebietsflächen in den Besitz des Vorhabenträgers übergegangen. Vor diesem Hintergrund trägt der Vorhabenträger eine besondere Verantwortung für die Durchführung der Planung.
Verträge mit Stadt	Die Hansestadt Salzwedel hat vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag, Grundstückskaufvertrag) mit dem Vorhabenträger getroffen, um insbesondere die Übernahme der Planungskosten, die Durchführung des Vorhabens und die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt zu regeln.
keine Bodenordnung	Maßnahmen zur Bodenordnung sind - nach dem derzeitigen Planungsstand - nicht erforderlich.
Erschließungsmaßnahmen	Die Hansestadt Salzwedel wird - bei Bedarf - Ausbaumaßnahmen im Bereich der Verkehrsfläche VF3 vornehmen. Inwieweit der bestehende Straßenquerschnitt den Anforderungen genügt oder aber noch durch Unterflurhydranten, Anlagen zur Regenwasserbeseitigung, Fußwege oder Straßenleuchten ergänzt werden muss, ist im Rahmen der Ausbauplanung zu prüfen. Aus stadtplanerischer Sicht ist ein Rückbau des alten Werkstores wünschenswert, um das Gelände sichtbar mit dem öffentlichen Stadtraum zu verknüpfen. Die für Erweiterungszecke optional gesicherte Verkehrsfläche VF7 soll nur realisiert werden, wenn die westlich des Plangebietes gelegenen Betriebe dafür konkreten Bedarf haben. Im Falle eines Ausbaus sind die Erschließungskosten zu 90% auf die von der Erschließung begünstigten Anlieger umzulegen.

6. Flächenbilanz

Flächentyp	Flächen- größe	Summe	Anteil
Gewerbegebiet, gesamt		4,84 ha	56,08 %
GEE1	0,51 ha		
GEE2	3,72 ha		
GEE3	0,61 ha		
Verkehrsflächen, gesamt		1,22 ha	14,14 %
VF 1 öff. (Kricheldorfer Weg)	0,16 ha		
VF 2 öff.	0,20 ha		
VF 3 öff.	0,48 ha		
VF 4 öff.	0,06 ha		
VF 5 öff.	0,06 ha		
VF 6 privat	0,14 ha		
VF 7 öff.	0,12 ha		
Grünflächen, gesamt		2,57 ha	29,78 %
G1 Feldgehölz öff.	0,09 ha		
G2 Begleitgrün öff.	0,10 ha		
G3 Böschungsgehölz priv.	0,31 ha		
G4 Sukzession/Artenschutz priv.	2,07 ha		
Plangebiet gesamt		8,63 ha	100%

Abbildung 5: Überlagerung von Eingriffsbereichen und Kompensationsbereichen mit der Bestandserfassung der Habitatstrukturen



BEGRÜNDUNG TEIL II - UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1. a) Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des Planes einschl. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Standort	Der Standort befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Salzwedel. Es handelt sich um Teilbereiche des Werksgeländes eines ehemaligen Chemiewerks. Teile des Plangeltungsbereichs werden derzeit bereits gewerblich genutzt. Bei dem überwiegenden Teil handelt es sich jedoch zu Planungsbeginn um eine klassische Industriebrache mit einem hohen Anteil an Altlastenverdachtsflächen. Die Sanierung wird parallel zur Bauleitplanung in der Zeit von Juni 2011 – April 2012 durchgeführt. Unmittelbar südwestlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Jeetze. Die angrenzenden Flächen, ebenfalls ehemaliger Bestandteil des Werksgeländes, haben sich nach bereits erfolgter Sanierung zu naturnahen Flächen mit Biotopcharakter entwickelt.
Planungsziele	Die Planung zielt auf die Konversion eines brachgefallenen Industriestandortes und die dafür notwendige Altlastensanierung. Nach Aufgabe des Biogasanlagen-Vorhaben ist die Errichtung einer gewerblichen Photovoltaik-Freiflächenanlage derzeit die wahrscheinlichste Form der Wiedernutzungnahme. Es sollen aber auch andere standortverträgliche Gewerbenutzungen mit höherer Eingriffswirkung an diesem baulich vorgeprägten Standort zulässig bleiben. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darstellung der Umweltauswirkungen soweit sie sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Auf das den Anlass gebende Vorhaben wird im Umweltbericht nicht vertiefend eingegangen, auch wenn seine Realisierung derzeit am wahrscheinlichsten ist. Folgende Ziele ergeben sich unmittelbar aus dem Bebauungsplan: ▪ Nachnutzung der Industriebrache mit standortverträglichem Gewerbe, Schaffung der hierfür erforderlichen Baurechte, ▪ Sanierung von Altlastenflächen, ▪ Ordnung und Sicherung der Verkehrserschließung durch die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen.
Planungsinhalte	Folgende Nutzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt: ▪ Ausweisung von Gewerbeflächen für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung, ▪ Ausweisung von Verkehrsflächen, ▪ Ausweisung von Grünflächen und SPE-Flächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zum Erhalt sowie zur Entwicklung bestehender Grünstrukturen und zur Sicherung von Kompensationsflächen.

Bedarf an Grund und Boden	Die Fläche des Plangeltungsbereiches beträgt 8,63 ha. Davon sind rd. 2 ha naturnahe Flächen, die im F-Plan als Kompensationsflächen für zukünftige Eingriffe im Zuge der Wiederinnutzungnahme des ehemaligen Chemiewerksgeländes ausgewiesen sind.
1. b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden	
gesetzlicher Biotopschutz	Bei einem innerhalb der Grünfläche G 4 (SPE-Fläche) gelegenen Kleingewässer mit Röhrlichtzone handelt es sich um nach § 30 (2) Nr. 1 u. 2 BNatSchG geschützte Biotope. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.
Landschaftsrahmenplanung	Das Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt stammt aus dem Jahr 1994 und wurde seitdem nicht fortgeschrieben. Das gleiche gilt für den Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1993. Beide Planwerke sind im Hinblick auf wesentliche Aussagen nicht mehr aktuell (u.a. Schutzgebiete, Natura 2000 Gebiete).
Kommunale Landschaftsplanung	Die Hansestadt Salzwedel hat 1997 einen Landschaftsplan für das damalige Stadtgebiet aufgestellt. Dem Landschaftsplan sind die Ziele der Hansestadt Salzwedel für den Bereich Umwelt, Natur und Landschaft zu entnehmen. Der Landschaftsplan stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als Bauflächen und den südlichen Teil als SPE-Flächen dar.
Biotopverbundplanung	Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark weist als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (VB ÖVS) die Jeetzeniederung südlich von Salzwedel aus, mit dem Hinweis, dass das VB ÖVS um die Flächen des Hochwasserschutzgebietes Nr. III (Jeetze) reduziert wird. Nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist in den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (Ziel) und die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen (Grundsatz).
Boden/Altlasten	Ziele und Bewertungsgrundlagen für den Umgang mit dem Schutzgut Boden ergeben sich aus – dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) – dem Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum BBodSchG (BodSchAG LSA) – der Veröffentlichung des Landesamtes für Umweltschutz LSA (1997) „Bodenschutz in der räumlichen Planung“ Bewertungsgrundlage für die kontaminierten Bereiche sind: – Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchVO)

	– Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Verwertung von Bauschutt/ Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Reststoffe – Abfallverzeichnisverordnung (AVV) vom 10.01.2001 in Verbindung mit dem Entwurf der Handlungshilfe H 14 für die Zuordnung von Abfällen zu Abfallarten mit Spiegeleinträgen (Land Sachsen-Anhalt). (siehe hierzu Gutachten: BGI – Ingenieurgesellschaft mbH (2011): Bericht zur Altlasten- und Baugrunduntersuchung, Gelände des ehemaligen ADB Salzwedel, i.A. der BioConstruct GmbH, 49328 Melle)
Sonstige Fachgesetze und Bestimmungen	Aussagen zu Umweltstandards und Umweltzielen sind den folgenden Fachgesetzen und Bestimmungen zu entnehmen: – FFH-Richtlinie – Wasserrahmenrichtlinie – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) – Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) – Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Auf die Bestimmungen wird nur eingegangen, soweit es zur Beurteilung der Umweltauswirkungen notwendig oder hilfreich ist.
Raumordnung	Bezüglich der Ziele der Raumordnung und deren planerische Berücksichtigung siehe Teil I, Kap. 2.4
Fachvorschriften im Genehmigungsverfahren	Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind - je nach Vorhaben - die betreffenden Fachvorschriften des Bauordnungsrechtes, des Wasserrechtes, des Abfallrechtes des Immissionsschutzrechtes (4. BImSchVO, TA-Lärm, TA-Luft, GIRL) und des Bodenschutzes zu beachten. Die Vorschriften tragen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzungen, zum Schutz und zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zur Gewährleistung eines umweltverträglichen Umgangs mit Abfällen und wassergefährdenden Stoffen sowie zur Gefahrenabwehr bei. Der Umweltbericht greift den Inhalten der nachgeordneten Verfahren nicht vor, sondern bezieht sich ausschließlich auf die aus dem Bebauungsplan herleitbaren Umweltauswirkungen.
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 SATZ 1 BAUGB ERMITTELT WURDEN	
2. a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschl. der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	
Naturräumliche Lage	Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Altmark, einer Kulturlandschaft im Norden Sachsen-Anhalts, die sich im Osten bis an die Elbe erstreckt. Naturräumlich betrachtet, ist das Plangebiet Bestandteil der westlichen Altmarkplatten. Hierbei handelt es sich um Grundmoränen- und Schmelzwasserbildungen der Saale-Eiszeit, die von den Tälern und Niederungsbereichen der Nebengewässer der Elbe durchzogen werden.

Naturräumliche Lage	Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Altmark, einer Kulturlandschaft im Norden Sachsen-Anhalts, die sich im Osten bis an die Elbe erstreckt. Naturräumlich betrachtet, ist das Plangebiet Bestandteil der westlichen Altmarkplatten. Hierbei handelt es sich um Grundmoränen- und Schmelzwasserbildungen der Saale-Eiszeit, die von den Tälern und Niederungsbereichen der Nebengewässer der Elbe durchzogen werden. Der Plangeltungsbereich liegt zum überwiegenden Teil auf einer Grundmoräne, reicht aber mit dem südlichen Teilbereich (SPE-Fläche) in die Niederung der Jeetze hinein. Die Geländehöhe liegt zwischen ca. 20-30 m ü. HN. Das natürliche Gelände fällt von NNO nach SSW ab. Aufgrund der über ein Jahrhundert andauernden Nutzung (siehe Teil I, Kap. 2.3) sind die Standortverhältnisse stark verändert und nicht mehr allein durch die naturräumlichen Verhältnisse geprägt. Im zentralen Bereich des GEe 2 wurde das Relief großflächig auf ca. 23 m ü. NN eingeebnet.
Schutzgut Boden Bestand	Den bodenkundlichen Ausgangszustand bilden Geschiebemergel, wobei die Geschiebemergeldecke nicht durchgehend ausgebildet ist. Den Untergrund des südlichen Teiles bilden junge, holozäne Auesedimente mit hohem Anteil organischer Substanz. Stellenweise liegt Torfentwicklung vor (SPE Fläche G4). Aufgrund der mehr als 100-jährigen Nutzung und der damit verbundenen anthropogenen Überformung ist die Zuordnung zu einem Bodentyp im bodenkundlichen Sinne nicht mehr möglich. Innerhalb des <i>gesamten</i> Plangeltungsbereiches ist der Boden aufgrund der Vornutzung durch Aufschüttung, Versiegelung, Umlagerung Verdichtung usw. hochgradig verändert oder zerstört. Darüber hinaus sind für Teilflächen durch Auffüllungen Bodenbelastungen entstanden, die sich stofflich als Kontaminationen durch Schwefelsäure, Blei, Cadmium, Arsen und Fluor darstellen, z.T. in Verbindung mit einer deutlich erhöhten Bodenacidität. Die Kontaminationen treten breit gestreut, aber nicht gleichverteilt auf. Ausgeschlossen werden können sie nur in den bereits sanierten Bereichen (siehe Teil I, Kap. 2.4). Zu Beginn der Bauleitplanung im Oktober 2010 ergaben sich bezüglich der bodenkundlichen Bewertung im Plangebiet drei Bereiche: TB 1 – Teilbereich 1 saniert (SPE-Fläche G4 und südlicher Rand des GEe2) Die Sanierung ist bereits erfolgt. Bodenkundlich betrachtet liegen stark gestörte bzw. zerstörte Bodenverhältnisse vor. Auf der SPE-Fläche G4 wurde eine Auffüllung mit Schotter durchgeführt. Eine natürliche Entwicklung ist seit ca. 10 Jahren, einem unter bodengeologischen Gesichtspunkten sehr kurzem Zeitraum, möglich.

Schutzgut Boden Bestand	TB 2 - Teilbereich 2 mit relevanter Schadstoffbelastung (zentrale Flächen GEe 2 u. Teilfläche GEe3) Bodenkundlich betrachtet lagen vor Planungsbeginn anthropogen stark überformte, mit Fundamenten durchsetzte und mit Schadstoffen kontaminierte terrestrisch geprägte Böden vor, die seit rd. 20 Jahren – einem bodenkundlich ebenfalls sehr kurzen Zeitraum – einer natürlichen Entwicklung unterlagen. TB 3 - Teilbereich 3 ohne relevante Schadstoffbelastung (GEe 1 und Restflächen) Sanierung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Bodenkundlich betrachtet liegen hier anthropogen stark überformte, terrestrisch geprägte Böden vor, aber ohne relevante Schadstoffkontamination.
----------------------------	---

Tabelle 1: Bewertung der Bodenfunktionen

Funktionen		Bewertung der Fähigkeit der Funktionserfüllung (1= sehr hoch bis 5 = sehr gering)		
Funktionen		Grundbewertung der Bodenfunktionen in den Teilbereichen 1-3	Beeinträchtigung durch Vorbelastung (V)	Gesamtbewertung (Grundbewertung - Vorbelastung)
1. Pflanzenstandort				
a	Standort für natürliche Vegetation (Biotoppotential)	TB 1: hoch (2)	keine V	2 hoch
		TB 2: mittel (3)	deutliche V (Schadstoffeintrag in den Stoffwechsel)	-5 sehr gering i.V.m schädlichen Wirkungen
		TB 3: mittel (3)	keine V	3 mittel
b	Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	TB 1: sehr gering (5)	keine V	5 sehr gering
		TB 2: sehr gering (5)	Erfüllung unmöglich	-5 sehr gering i.V.m schädlichen Wirkungen
		TB 3: sehr gering (5)	deutliche V	5 sehr gering
2. Regelung im Wasserhaushalt				
a	Regelung des Oberflächenabflusses	TB 1: hoch (2)	keine V	2 hoch
		TB 2: gering (3)	starke V	-5 sehr gering i.V.m schädlichen Wirkungen
		TB 3: gering bis sehr gering (4-5)	deutliche V	5 sehr gering
b	Regelung von Grundwasserneubildung	TB 1: gering (4)	geringe V	4 gering
		TB 2: gering (4)	starke V	-5 sehr gering i.V.m schädlichen Wirkungen
		TB 3: gering (4)	geringe V	4 gering
3. Archiv der Natur- und der Kulturgeschichte		TB 1 – 3 nicht relevant		nicht relevant
4. Schadstoffpuffer		TB 1: mittel (3)	keine V	3 mittel
		TB 2: mittel (3)	starke V	-5 sehr gering i.V.m schädlichen Wirkungen
		TB 3: mittel (3)	geringe V	4 gering

Tabelle 1: Bewertung der Bodenfunktionen

Funktionen	Bewertung der Fähigkeit der Funktionserfüllung (1= sehr hoch bis 5 = sehr gering)		
Funktionen	Grundbewertung der Bodenfunktionen in den Teilbereichen 1-3	Beeinträchtigung durch Vorbelastung (V)	Gesamtbewertung (Grundbewertung - Vorbelastung)
5. Baugrund	TB 1: gering (4)	keine V	4 gering
	TB 2: gering (<i>Trümmer</i>) (2)	Erfüllung derzeit unmöglich	5 sehr gering
	TB 3: hoch (2)	keine V	2 hoch
6. Rohstofflagerstätte	TB 1 – 3 nicht relevant		nicht relevant

Schutzgut Boden Bewertung

Die Bewertung erfolgt in zwei Schritten. Die Bodenfunktionen werden zunächst einer tabellarischen Bewertung unterzogen, in Anwendung des Bewertungsschemas der Veröffentlichung „Bodenschutz in der räumlichen Planung“ (LSA 1997). Das Ergebnis ist der Tabelle 1 zu entnehmen. In die Bewertung fließen die Aussagen zum Schutzgut Wasser (s. u.) ein.

Das Ergebnis der tabellarischen Bewertung ist jedoch insofern irreführend, als dass das Bewertungsschema eine 5-stufige absteigende Skala umfasst, die im ungünstigsten Fall die Einstufung „*sehr geringen Fähigkeit der Funktionserfüllung*“ erlaubt.

In dem vorliegenden Fall kann jedoch nicht nur von einer sehr geringen Funktionserfüllung als ‚worst case‘ ausgegangen werden, es müssen auch die negativen Auswirkungen innerhalb funktionaler Bezüge berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf die Funktionserfüllung im Bodenwasserhaushalt, das Biotoppotential und das landwirtschaftliche Produktionspotential muss das tabellarische Bewertungsergebnis daher verbal korrigiert werden. Im Bereich der Teilfläche 2 ist eine Erfüllung dieser Funktionen nicht nur nicht gegeben, es gehen darüber hinaus schädliche Wirkungen auf diese Potentiale aus.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nur der Boden in den Teilbereichen 1 und 3 für die Bodenfunktionen gemäß BBodSchG von Bedeutung im positiven Sinne ist, wobei diese Bedeutung durch die starke anthropogene Überformung stark eingeschränkt ist. Der Boden der Teilfläche 2 ist nicht einfach „ohne Bedeutung“, es gehen von diesem Boden (vor der Sanierung) auch erhebliche negative Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter, einschließlich des Menschen, aus.

Schutzgut Wasser Bestand

Grundwasser

Angaben zum Grundwasser sind den Gutachten „Bericht zur Altlasten- und Baugrunduntersuchung“ der BGI sowie „Schätzbericht II“ der GeoControl zu entnehmen (Quellenangabe siehe Kap. 2.3). Demzufolge liegen im Plangeltungsbereich 3 Grundwasserleiter (Grundwasserstockwerke) vor:

- ein oberflächennaher, nicht durchgehend ausgebildeter bzw. nur temporär auftretender Schichtwasserleiter (GL1) ein durch die Jeetze-Sedimente gebildeter mittlerer Grundwasserleiter (GL2) sowie

- der saaleeiszeitlich gebildete, tiefer gelegene Grundwasserleiter (GL3).

Für den Naturhaushalt im engeren Sinne sind die Grundwasserleiter GL1 und GL2 von Bedeutung, die für den Grundwasserflurabstand (GL1) und die Gebietsentwässerung maßgeblich sind.

Der Grundwasserleiter 3 wurde früher durch das inzwischen stillgelegte Wasserwerk Kricheldorf zur Trink- und Brauchwassergewinnung genutzt.

Das oberflächennahe Schichtwasser steht teilweise bereits 0,2 bis 0,4 m unter GOK an. Im nördlichen Bereich des PG (GEe 2) steht das Wasser temporär z.T. oberhalb des Geländes an, was darauf hindeutet, dass der oberflächennahe Abfluss gestört ist. Zudem findet offensichtlich ein Oberflächenabfluss über Reste der ehemaligen Betriebskanalisation statt.

Der Grundwasserabfluss der beiden oberflächennahen Grundwasserleiter GL1 und GL2 erfolgt nach Westen. Hauptvorfluter ist die Jeetze. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Hauptvorfluter ist davon auszugehen, dass nur ein geringer Anteil des Niederschlages der Grundwasserneubildung des tiefer gelegenen Grundwasserstockwerkes (GL 3) zukommt. Der überwiegende Teil wird mutmaßlich über den oberflächennahen und den mittleren Grundwasserleiter abgeführt, wobei der oberflächennahe Grundwasserleiter in die Jeetzeniederung entwässert und in Kontakt zum Oberflächenwasser der Jeetze steht.

Oberflächenwasser

Im südlichen Teil des PG, innerhalb der geplanten SPE-Fläche G4, befindet sich ein größeres naturnahes Stillgewässer.

Auf dem ehemaligen Werksgelände befinden sich darüber hinaus diverse künstliche Becken sowie temporäre Gewässer, die durch den o. g. Anstau des Oberflächenabflusses entstehen.

Südwestlich des Plangeltungsbereiches verläuft in unmittelbarer Nähe die Jeetze. Das Gewässer wird beidseitig von hohen Uferböschungen begleitet, die durch die Aufschüttung des ehemaligen Werksgeländes bzw. des Bahndammes auf der einen Seite und die Einpolderung der Absetzteiche auf der anderen Seite entstanden sind.

Von dem unnatürlichen Relief abgesehen, sind die Uferbereiche naturnah ausgeprägt.

Der südliche, für die natürliche Entwicklung vorgesehene Teil des Plangeltungsbereiches (SPE-Fläche G4) befindet sich partiell innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (vgl. Kap. 2.6).

Die Jeetze ist das durchgehende Strukturelement des Vorbehaltsgebietes für ein ökologisches Verbundsystem „Jeetzeniederung“.

Schutzgut Wasser
Bewertung

- Aufgrund der Nähe zur Jeetze, die als Vorfluter einen Teil des Grundwasserabstroms aus dem PG aufnimmt und die als Hauptachse eines ökologischen Verbundsystems eine besondere Bedeutung für den Naturschutz hat, hat der Plangeltungsbereich eine hohe Relevanz für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser. Die Wechselwirkungen zum Schutzgut Boden

Bewertung Schutzgut Wasser	bedingen, dass Schadstoffkontaminationen des Bodens zu einer Belastung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Die BGI kommt im Altlasten- und Baugrundbericht zu dem Schluss, dass – die erkundeten Ablagerungen von Kiesabbränden eine Quelle für potentielle Schadstoffeinträge über den Sickerwasserpfad darstellen, – die Ergebnisse der Eluatuntersuchungen der Kiesabbrände ein deutliches Lösungspotential dokumentieren, insbesondere für den Parameter Arsen, – Schadstoffeinträge in den Boden unterhalb der Ablagerungen nicht ausgeschlossen werden können und ein Eintrag in das Grundwasser, hier die GWL 2 und 3, bei fehlenden bindigen Deckschichten möglich ist. Es wurden Überschreitungen des Prüfwertes nach BBodSchVO in Hinblick auf den Wirkpfad Boden - Grundwasser für den Parameter Arsen festgestellt. Da der tiefe Grundwasserleiter zumindest innerhalb des Plangeltungsbereiches abgedeckt ist, besteht das Hauptgefährdungspotential für den GLW 2. Aufgrund des Zustroms des oberflächennahen Grundwassers (GL1) und des Kontaktes des GL2 zum Oberflächenwasser der Jeetze gehen von den im Plangeltungsbereich bestehenden Kontaminationen außerdem erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser aus. Vor der Bodensanierung gehen von dem Plangeltungsbereich aufgrund der vorhandenen Altlasten negative Wirkungen auf das Schutzgut Wasser aus. Über die Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen bestehen darüber hinaus auch negative Auswirkungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.
Schutzgut Klima / Luft Bestand	Das Klima der nordwestlichen Altmark ist subatlantisch geprägt. Es ist gekennzeichnet durch milde Winter und mäßig warme Sommer. Es treten vorherrschende Winde aus westlichen Richtungen auf. An rd. 20 % aller Tage herrscht Windstille. Die Jahresniederschlagsmenge liegt bei 600 mm/a. Davon fallen rd. 350 mm im meteorologischen Sommerhalbjahr (Mai - Oktober) und rd. 250 mm im meteorologischen Winterhalbjahr (November - April). Das Niederschlagsmaximum liegt in den Monaten Juni und Juli (70 mm - 80 mm), das Niederschlagsminimum in den Monaten Februar und November (30 mm - 40 mm). Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt rd. 8° C Der kälteste Monat ist der Januar mit einer mittleren Lufttemperatur von 0° C, der wärmste der Juli mit einer Mitteltemperatur von 17,5° C. Die Sonneneinstrahlung (Globalstrahlung) liegt bei 1000 kW/a. Neben dem Regionalklima ergeben sich durch geomorphologische Reliefierungen, Vegetationsstrukturen und Siedlungsausdehnungen kleinklimatische Differenzen, die die Naturgüter und deren Wirkungsgefüge beeinflussen. Der Plangeltungsbereich ist diesbezüglich durch die Nähe zur Jeetze geprägt, die kleinklimatisch als Kaltluftschneise fungiert.

Schutzgut Klima / Luft Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil eines insgesamt stark versiegelten Siedlungskomplexes. Ein hoher Versiegelungsgrad führt zur Verstärkung der tageszeitlichen Temperaturschwankungen und fördert die Entstehung von Warmluftinseln. Durch die dichte Vegetationsdecke kommt dieser Effekt derzeit jedoch nicht zum Tragen.

Der Jeetze und den angrenzenden Niederungsflächen kommt eine lokalklimatisch besondere Bedeutung zu, sowohl im Hinblick auf die Entstehung als auch auf den Abfluss von Kaltluft. Die räumliche Nähe von Kaltluft- und Warmluftzentren lässt einen stetigen Luftaustausch erwarten.

Weitere klimatische Besonderheiten liegen nicht vor.

Schutzgut Pflanzen Datengrundlage

Aufgrund der besonderen Umstände, dass

1. es sich bei dem für die bauliche Nutzung vorgesehenen Bereich zum weit überwiegenden Teil um einen durch Altlasten kontaminierten und sanierungsbedürftigen Altstandort handelt, der saniert und wieder in Nutzung genommen werden soll,
2. große Teile der Vegetation innerhalb des für Gehölzrodung zulässigen Zeitraums, in Vorbereitung der vom B-Plan unabhängigen, im Rahmen der Gefahrenabwehr notwendigen Sanierung beseitigt worden sind sowie
3. im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung bereits eine Erhebung der Habitattypen erfolgt ist (siehe Anlage 6)

wurde auf eine zusätzliche flächenkonkrete Auskartierung der Biotoptypen gemäß der Kartieranleitung zur Erfassung der Biotoptypen für das Land Sachsen-Anhalt ausnahmsweise verzichtet.

Die nachfolgende Darstellung stützt sich im Wesentlichen auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu der geplanten Biogasanlage (siehe Kap. 3 a) sowie auf eigene Beobachtungen der Planverfasser, im Zuge von Geländebegehungen im Frühjahr 2011.

Eine Übersicht des Bestandes ist auch der Abbildung 5 zu entnehmen. Untersuchungsgebiet und Plangeltungsbereich weichen u.a. voneinander ab, weil der Plangeltungsbereich zwischenzeitlich verändert wurde.

Schutzgut Pflanzen Bestand

Der Plangeltungsbereich ist in weiten Teilen durch unterschiedliche Sukzessionsstadien von Gras- und Staudenfluren bis hin zu Pionierwaldbereichen geprägt. Zudem sind zahlreiche Reste des ehemaligen Chemiewerks (zwei Gebäude, Kranbahn, Betonplattenbereiche, Gleisanlagen sowie Betonbecken) noch vorhanden. Prägend ist ein auf einer künstlichen Böschung stockender, naturnaher Gehölzbestand.

Der zentrale sowie der südliche Teil des Plangeltungsbereichs stellten sich zum Zeitpunkt der Begehung (Frühjahr 2011) z.T. als sehr feucht bis nass dar. In Teilbereichen stand das Wasser oberflächlich an.

Der südliche Teil des Untersuchungsgebiets wird dominiert durch halbruderalen Gras- und Staudenfluren (insbesondere durch Landreitgras gebildet) sowie Sukzessionsgehölze, geprägt durch Birken und Weiden. Ein naturnahes Stillgewässer ist von einem breiten Schilf-Rohrichtgürtel eingefasst.

Schutzgut Pflanzen Bewertung Im Norden des Plangeltungsbereiches, an der Magdeburger Straße, befindet sich ein Pionierwaldbestand mit Birken und Weiden, angrenzend an einen gewerblich genutzten Gebäudekomplex.

Ganz im Nordosten des Plangeltungsbereichs befindet sich in einem aus Verkehrswegen gebildeten Dreieck ein kleiner aus Pioniergehölzen (Kiefern, Birken) zusammengesetzter Gehölzbestand.

Westlich, knapp außerhalb des Plangeltungsbereiches, verläuft die Jeetze, ein im Verlauf begradigter Fluss, jedoch mit unverbauten Ufern sowie begleitenden Uferstaudenfluren sowie Erlen.

Im Osten schließen sich an den Plangeltungsbereich ein Betonwerk mit einer langgestreckten Zufahrt, Lagerflächen sowie sonstigen weitgehend versiegelten Betriebsflächen an.

Die Bewertung bezieht sich an dieser Stelle ausschließlich auf die Bedeutung als Pflanzenlebensraum. Der Biotopwert des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt¹ kann hier nicht zur Bewertung herangezogen werden, da es sich bei diesem um eine aggregierende Gesamtbewertung handelt, die insbesondere auch die Bedeutung für das Schutzgut Boden mit erfasst. Die dabei zugrunde gelegte Annahme einer engen Korrelation zwischen dem Zustand der abiotischen und der biotischen Naturhaushaltfaktoren trifft nur unter natürlichen oder naturnahen Bedingungen zu, nicht aber auf von Kontamination betroffene Altstandorte. Die Bewertung erfolgt daher in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde verbalargumentativ.

- *Pionier- Sukzessionsgehölzbestände, außerhalb der Niederung (mesophiler Standort – z. T. staunass)*

mittlere Bedeutung; die ungestörte Entwicklung ermöglicht die Entstehung naturnaher Pflanzengesellschaften; seltene oder stark gefährdete Arten sind aufgrund der mesophilen und stark gestörten Standorte jedoch nicht wahrscheinlich; mittelfristige Ersetzbarkeit (rd. 20 Jahre).

- *Baumhecke*

mittlere Bedeutung; die ungestörte Entwicklung ermöglicht die Entwicklung naturnaher Bestände; seltene oder stark gefährdete Arten sind aufgrund der mesophilen und stark gestörten Standorte jedoch nicht wahrscheinlich bzw. eher nicht zu erwarten; mittelfristige Ersetzbarkeit (rd. 20 Jahre).

- *Naturnahes Stillgewässer, mit Röhrichtsaum*

hohe Bedeutung; die besonderen Standortbedingungen bieten Lebensraum für spezialisierte Arten und damit potentiell auch für seltene und/oder gefährdete Arten; die ungestörte Entwicklung ermöglicht die Entstehung natürlicher Pflanzengesellschaften;

- *Halbruderaler Gras und Staudenfluren - mesophile Bereiche*

mittlere Bedeutung; die ungestörte Entwicklung ermöglicht die Entwicklung natürlicher Pflanzengesellschaften; seltene oder stark gefährdete Arten sind aufgrund der mesophilen und stark gestörten

¹ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt

	Standorte und der Dominanz stark expansiver Arten (Landreitgras) nicht zu erwarten; kurzfristige Ersetzbarkeit (rd. 5 – 10 Jahre). ▪ <i>Halbruderaler Gras und Staudenfluren - feuchte Bereiche</i> mittlere bis hohe Bedeutung; die Standortbedingungen sind vergleichsweise selten und bieten Lebensraum für spezialisierte Arten; die ungestörte Entwicklung ermöglicht die Entwicklung natürlicher Pflanzengesellschaften; seltene oder stark gefährdete Arten sind aufgrund der stark gestörten Ausgangssituation eher nicht zu erwarten; kurzfristige Ersetzbarkeit (rd. 5 – 10 Jahre). Die Kontamination der Böden mit Schwermetallen hat negative Auswirkungen auf die Eignung als Pflanzenlebensraum. Die meisten Pflanzen reagieren empfindlich auf Schwermetalle (Störung der Spaltöffnung, der Atmung und der Photosynthese), da diese lebenswichtige Enzyme inaktivieren. Dies kann sich u.a. in Symptomen wie Wachstumshemmung, reduzierte Fertilität u. Ä. äußern, die mit bloßem Augenschein nicht erkennbar sind. Die Erbringung entsprechender Nachweise ist im Rahmen der Umweltprüfung eines Bauleitplanes nicht leistbar. Da der Sachverhalt bekannt ist, muss jedoch für die von der Kontamination betroffenen Bereiche die oben getroffene Bewertung nach unten korrigiert werden.
Schutzgut Fauna Bestand	Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft (2011): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bau einer Biogasanlage in Salzwedel, i. A. der BioConstruct GmbH, 49328 Melle). Die nachfolgenden Aussagen sind diesem Gutachten entnommen. Die unter dem Aspekt „Schutzgut Pflanzen“ dargestellten Lebensräume/Habitatstrukturen sind für bestimmte faunistische Artengruppen als Lebensraum relevant. Dazu gehören die folgenden Gruppen: • Fledermäuse, • Amphibien, • Reptilien sowie • Vögel Weitere Artengruppen wie Libellen, Heuschrecken sowie Tag-/Nachfalter sind im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geprüft worden. Planungsrelevante Arten, d. h. streng geschützte Arten, dieser Gruppen sind allerdings aufgrund der artspezifischen Habitatsprüche sowie der Verbreitung in Sachsen-Anhalt im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten. Eine vertiefende Darstellung ist dem Gutachten zu entnehmen.
Bewertung	Aufgrund der Störungsarmut, des Strukturreichtums und der engen Verzahnung von feuchten und trockenen Bereichen besteht eine hohe Eignung und hieraus resultierend eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Analog zur einschränkenden Wirkung der Kontamination auf das Schutzgut Pflanzen besteht jedoch auch eine Einschränkung der Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

Schutzgut Land-
schaft/
Erholung
Bestand

Die in Boden und Wasser enthaltenen Schwermetalle geraten in die Nahrungskette. Besonders betroffen sind jene Arten, die innerhalb der Nahrungspyramide auf einer relativ hohen Stufe stehen, d.h. Wirbeltiere, die sich von Insekten und anderen Kleinlebewesen ernähren oder Beutegreifer sind.

Allerdings analog zum Schutzgut Pflanzen ist über das Ausmaß der Beeinträchtigung die Erbringung entsprechender Nachweise im Rahmen der Umweltprüfung eines Bauleitplanes oder auch eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages nicht leistbar.

Diese Einschränkung der Bewertung des Plangeltungsbereiches für das Schutzgut Tiere hat jedoch keinerlei Einfluss auf die Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG und die sich hieraus ergebenden Ausgleichsverpflichtungen. Für den speziellen Artenschutz ist ausschließlich relevant, ob und in welcher Häufigkeit die geschützten Arten und ihre Habitate in dem Gebiet vorkommen oder zu erwarten sind. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde dieser Aspekt untersucht, u.a. mit dem Ergebnis, dass das Vorkommen der stark gefährdeten Kreuzkröte und der ebenfalls gefährdeten Zauneidechse zu erwarten ist. Darüber beinhaltet das Gebiet in großen Umfang Fortpflanzungsstätten von Vögeln.

Unter dem Gesichtspunkt des speziellen Artenschutzes hat der Plangeltungsbereich daher eine uneingeschränkt hohe Bedeutung.

Der Plangeltungsbereich befindet sich am Stadtrand von Salzwedel. Er ist an drei Seiten von Siedlung umschlossen. Im Nordwesten schließen sich Gewerbeflächen und Industriebrachen an. Ortsbildprägend sind hier die Ruinen ehemaliger Produktionsgebäude. Im Norden schließen sich gewerblich geprägte Bauflächen und Brachflächen an, wobei letztere hier nicht von Ruinen bestanden sind, sondern einen eher naturnahen Charakter haben.

Im Osten schließen sich zunächst ein Betonwerk und im Anschluss daran ein Waldbestand an, der den Plangeltungsbereich und das genannte Betonwerk von der freien Landschaft abschirmt.

Lediglich nach Südwesten und nach Süden öffnet sich der Blick in die freie Landschaft, die Niederung der Jeetze. Hierbei handelt es sich um eine intensiv genutzte Agrarlandschaft. Der Ackerbau überwiegt die unter den naturräumlichen Bedingungen eigentlich zu erwartende Grünlandnutzung. In 0,5 km bis 1 km Entfernung befinden sich von kleineren Waldflächen oder Gehölzflächen umgebene ländliche Siedlungen. Im Übrigen ist die Landschaft strukturarm und daher weit überschaubar.

Im Nahbereich des Plangeltungsbereiches – auf der unmittelbar gegenüberliegenden Seite der Jeetze – befinden sich in dem Zwickel zwischen dem von Süden kommenden Bahndamm und dem Fluss die eingepolderten ehemaligen Auflandeteich des Chemiewerkes. Die inzwischen als sanierte Deponie einzustufenden Auflandeteiche 1-3 sind begrünt, aufgrund der landschaftsuntypischen erhöhten Böschungen jedoch immer noch als landschaftsfremdes Element erkennbar.

Dem Erscheinungsbild einer naturnahen Flussaue entspricht am

	ehsten die im Süden des Plangeltungsbereiches entstandene Ruderalflur (SPE-Fläche G4). Eine Erholungsnutzung findet weder im Plangeltungsbereich noch in der Umgebung statt.
Bewertung	Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist innerhalb des besiedelten Bereiches durch Siedlungsauffassung und Ruderalisierung geprägt. Bahndamm und Absetzteiche stellen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes im Außenbereich dar, in dem Sinne, dass sie nicht der Erwartungshaltung des Betrachters an die „freie“ Landschaft entsprechen. In beiden Fällen besteht die beeinträchtigende Wirkung in dem untypischen, von der Erwartung abweichenden Charakter der Elemente, die als störend empfunden werden. Im Fall der Siedlungsauffassung und Ruderalisierung von Innenbereichsflächen kommt erschwerend hinzu, dass der sichtbare Verfall i.d.R. negativ empfunden wird. Erst wenn die Vegetationsdecke sich soweit geschlossen hat, dass der Verfall nicht mehr unmittelbar wahrnehmbar ist, wird die Brachfläche zum positiv besetzten „Naturerlebnis“.
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit Bestand	Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches werden Flächen gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Innerhalb der übrigen Teile des Plangeltungsbereiches befinden sich großflächig Bereiche, auf denen Altlasten festgestellt wurden. Hieraus resultiert über den Pfad „Wasser“, ggf. auch durch den direkten Kontakt (z.B. von spielenden Kindern) ein potentiell Risiko für die menschliche Gesundheit. Die nun im Zuge der Konversion beginnende Bodensanierung trägt dazu bei, dieses Risiko zu verringern.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter und Sachgüter werden über die städtebaulichen Wirkungen (vgl. Teil I) erfasst.
Wechselwirkungen	Es bestehen enge Wechselwirkungen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie zwischen den abiotischen und den biotischen Faktoren des Naturhaushaltes. Das Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes ist durch die hier vorliegende Belastung des Bodens erheblich beeinträchtigt. Die Wechselwirkungen bedingen, dass die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seiner Gesamtheit beeinträchtigt.
2. b) Prognose über die Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	
Von dem Plan ausgehende Wirkungen	Die im Plangebiet potentiell – d.h. vorbehaltlich einer erfolgreichen Vermeidung und Minimierung – zu erwartenden bau-, anlage-, und betriebsbedingten Planwirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter sind tabellarisch dargestellt.

Wirkungen	
a) baubedingt	b) anlagebedingt c) betriebsbedingt
- Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna durch Beseitigung und Umbau von Vegetation a) b) - Unterbindung weiterer Schadstoffeinträge in die Nahrungskette durch die Bodensanierung b) - Verlust belebten Bodens durch Versiegelung b) - Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung, Schadstoffanreicherung a) b) c) - Beseitigung und Entsorgung schadstoffbelasteter Bodenpartien b) - Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung b) - Unterbindung von unerwünschten stofflichen Einträgen in Grund- und Oberflächenwasser durch Beseitigung der belasteten Böden b) - kleinklimatische Veränderungen durch Freiflächenverlust und Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte b) - Luftverunreinigung und Schallemissionen im Falle sonstiger Gewerbenutzungen a) c)	
Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Die mit Baumaßnahmen i.d.R. verbundene Versiegelung von belebtem Boden ist i.d.R. als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu bewerten, da sie gleichbedeutend mit einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist. Des Weiteren werden durch Verdichtung, Bodenumlagerung sowie Bodenauf- und -abtrag das Bodengefüge gestört und die Bodenfunktionen beeinträchtigt. In dem vorliegenden Fall gehen die Baumaßnahmen jedoch zu einem großen Teil zu Lasten von Flächen auf denen Baurechte bestehen und deren Böden durch die Vornutzung in ihrer Funktionsfähigkeit stark beeinträchtigt worden sind oder deren Funktionsfähigkeit irreversibel zerstört worden ist. Hinzu kommt, dass von diesen vorbelasteten Böden negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter (Wasser, Tiere, Mensch) ausgehen (vgl. Teil II, 2a) Die Inanspruchnahme dieser Flächen für eine bauliche Nutzung setzt in weiten Teilen eine Sanierung des Baugrundes voraus, d.h. belastetes Material wird – in Abhängigkeit vom Grad der Belastung – fachgerecht behandelt oder entsorgt. Hiervon gehen über die Wechselwirkungen erhebliche positive Auswirkungen auf andere Schutzgüter (Wasser, Tiere, Mensch) aus.
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	Die Versiegelung von Flächen hat i.d.R. negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser in Form einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. In dem vorliegenden Fall wird der Oberflächenabfluss – bedingt durch die Nähe zum Hauptvorfluter – jedoch zum überwiegenden Teil über oberflächennahe Grundwasserleiter abgeführt. Die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung ist daher vergleichsweise gering. Negative Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind weiterhin eine Reduzierung der Speicherung,

Rückhaltung und Filterung von Niederschlagwasser mit der Folge erhöhter Abflusswerte und höherer Abflussspitzen.

Entscheidender ist, dass aufgrund der derzeitigen Belastung der Böden Schadstoffe in das Grund- und Oberflächenwasser eingetragen werden. Dieser Eintrag entfällt mit der Sanierung des Baugrundes. Es ist daher von erheblichen vorteilhaften Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Für die nicht von der Sanierung betroffenen Flächen gehen von den Baumaßnahmen die o. g., tendenziell nachteiligen Auswirkungen aus. In den derzeit bereits genutzten Bereichen besteht jedoch bereits ein relativ hoher Versiegelungsgrad. Der Bebauungsplan schafft hier keine Grundlage für eine erhebliche Neuversiegelung.

Eine Neuversiegelung zu Gunsten bislang unversiegelter Flächen findet lediglich im Bereich der Eingriffsfläche E1 (s. u.) statt. Aufgrund der Flächengröße und der Möglichkeit der Einleitung des gering verschmutzten Abflusses in die SPE Fläche G4 bewegen sich die Auswirkungen auf die Versickerung jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Auswirkungen
auf das Schutzgut
Klima/Luft

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung des Baufelds muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzguts Klima/Luft. Die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Freiflächen bewirkt eine Veränderung des Kleinklimas im Nahbereich der Bodenversiegelungen. Es ist mit einer Verringerung der Verdunstungsrate bei gleichzeitig verstärkter Oberflächenerwärmung sowie Veränderung der Luftströme zu rechnen. Es handelt sich jedoch um kleinräumige Auswirkungen, die zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzguts Klima/Luft führt. Außerdem können die Veränderungen der mikroklimatischen Situation durch den Erhalt von Gehölzen innerhalb des Plangebietes minimiert werden.

Auswirkungen
auf das Schutzgut
Pflanzen/
Vegetation

Die großflächige Beseitigung von natürlicher Vegetation, die nicht nur die für bauliche Anlagen in Anspruch genommen Flächen, sondern auch die unversiegelten Randbereiche, ausgenommen der im Bebauungsplan festgesetzten SPE und Grünflächen, betreffen wird, hat nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Über die Wechselwirkung mit den abiotischen Faktoren bestehen jedoch auch positive Auswirkungen, indem nämlich der Eintrag von Schadstoffen in den Stoffwechsel der Pflanzen unterbunden wird.

Im Bereich der kontaminierten Flächen werden unter Berücksichtigung der positiven Auswirkungen auf den Stoffwechsel die Auswirkungen zwar als nachteilig, aber nicht als erheblich bewertet, da es sich bei den beseitigten Pflanzenstandorten um stark gestörte und damit naturferne Standorte handelt.

In den nicht kontaminierten Bereichen hat die Beseitigung der Lebensräume mit mittlerer Bedeutung nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Häufigkeit der Standorte jedoch nicht als erheblich zu bewerten sind.

Die Beseitigung mittel bis hochwertiger Vegetation in nicht kontaminierten Bereichen hat erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut.

Auswirkungen auf benachbarte Waldbestände

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine Waldbestände. Auswirkungen auf östlich angrenzende Bereiche können nur über den Wirkungspfad Luft, in Verbindung mit der Emission von Schadstoffen entstehen. Hierzu sind auf Ebene des Bebauungsplanes keine Aussagen möglich, da die Palette der zulässigen Nutzungen hierfür zu weit gefasst ist. Diesbezüglich wird auf nachgeordnete Genehmigungsverfahren verwiesen.

Auswirkungen auf
das Schutzgut
Fauna

Die Beseitigung von Lebensräumen hat erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna. Andererseits hat die Beseitigung der Bodenkontaminationen auch positive Effekte, da die betroffenen Schadstoffe nicht länger in die Nahrungskette gelangen können.

Der Habitatverlust innerhalb der Bauflächen ist dauerhaft. Immissionen von Lärm sowie eine Zunahme der Frequentierung kann in der Bauphase zu Ausfall, Stress und Vertreibung von Tieren in den angrenzenden Bereichen führen.

Den Tieren stehen jedoch Ausweichhabitats zur Verfügung, insbesondere die ca. 2 ha große SPE-Fläche G4. Des Weiteren sieht die Planung den Erhalt der höherwertigen älteren Gehölzstrukturen vor (Böschungsgehölze G 3).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt des speziellen Artenschutzes, sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bau einer Biogasanlage in Salzwedel, EGL 2011).

Im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen muss auf nachgeordnete Genehmigungsverfahren verwiesen werden, da die Palette der zulässigen Nutzungen keine Aussage auf B-Plan Ebene zulässt.

Auswirkungen auf
die biologische
Vielfalt

Negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Die Vielfalt der Lebensräume und Habitats bleibt über die Grünflächen und SPE-Flächen erhalten, auch wenn quantitativ Verluste eintreten.

Die Beseitigung schädlicher stofflicher Einträge in den Stoffwechsel der Organismen ist im Hinblick auf die biologische Vielfalt positiv zu bewerten.

Auswirkungen auf
das Schutzgut
Landschaft/
Erholung

Mit der Wiedereinnutzungnahme einer dem Innenbereich zugehörigen ehemaligen Industriefläche, die ohne besondere positive Bedeutung für das Ortsbild und das Landschafts- bzw. das Naturerleben ist, wird die freie Landschaft geschont. Damit hat die Standortwahl grundsätzlich erhebliche positive Auswirkungen für das Schutzgut 'Landschaft' als Solches.

Erhebliche negative Auswirkungen (Fernwirkungen) auf die angrenzenden Siedlungsflächen können aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und durch den Erhalt raumwirksamer gliedernder und sichtverschattender Grünstrukturen (Böschungsgehölz) ausgeschlossen werden.

	Die negativen Auswirkungen auf die angrenzende freie Landschaft (Fernwirkung) werden durch die Begrenzung der Gebäudehöhen auf ein Maß, welches eine Abschirmung durch den Gehölzaufwuchs ermöglicht soweit minimiert, dass die Erheblichkeitsschwelle unterschritten wird.
Auswirkungen auf FFH-/EU-Vogelschutzgebiete (Natura2000)	Die nächstgelegenen Natura-2000 Gebiete sind • das Gebiet DE 3132 301 Landgraben/Dummeniederung in 5,5 km Entfernung nordwestlich und • das Gebiet DE 3232 303 Waldgebiet bei Ferchau, 4,6 km südwestlich des Plangeltungsbereiches. Die umweltrelevanten Wirkungen dieser Bauleitplanung haben keine so weit reichende Wirkzone. Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete können daher ausgeschlossen werden. Wenn überhaupt, so würde die Unterbindung von Schadstoffeinträgen über den Wirkpfad Wasser eine positive Auswirkung darstellen, doch bewegt auch diese sich weit unterhalb jeder Nachweisgrenze.
Auswirkungen auf den Biotopverbund	Aufgrund der Unterbindung des Schadstoffeintrages in das Oberflächenwasser der Jeetze und aufgrund der planungsrechtlich verbindlichen Sicherung der im F-Plan dargestellten SPE-Flächen innerhalb der Jeetzeniederung, bestehen erhebliche positive Auswirkungen auf die Verbundachse.
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine relevanten Auswirkungen
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	An diesem ehemaligen Industriestandort werden im überarbeiteten Bebauungsplan nur noch eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Betriebe und Anlagen, die erheblich belästigende Emissionen oder Störfallgefahren hervorrufen, sind im Plangebiet ausgeschlossen. Im Bebauungsplan wird dafür Sorge getragen, dass Vorhaben nur zugelassen werden dürfen, die mit dem standortbezogenen Umfang der Altlastensanierung vereinbar sind. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind - je nach Vorhaben - die betreffenden Fachvorschriften des Bauordnungsrechtes, des Wasserrechtes, des Abfallrechtes des Immissionsschutzrechtes (4. BImSchVO, TA-Lärm, TA-Luft, GfL) und des Bodenschutzrechtes zu beachten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden.
Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist anlagenbezogen sicherzustellen, dass die Umwelt entsprechend des Standes der Technik vor Schadstoffeinträgen oder Emissionen geschützt wird.
Auswirkungen auf Darstellungen von Landschaftsplänen, sonstigen Fachplänen	keine relevanten Auswirkungen

Auswirkungen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Positive Auswirkungen auf eines der Schutzgüter wirken positiv auf das Gesamtsystem. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für die Sanierung der vorhandenen Altlasten und hat daher positive Auswirkungen.
Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche voraussichtlich weiterhin über lange Zeit brach liegen, da die Nachfrage nach Standorten mit hoher Vorbelastung relativ gering ist. Die Vegetationsentwicklung würde weiter fortschreiten und sich zunehmend dem Klimaxstadium eines „Waldes“ annähern. Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer und in den Stoffwechsel der Organismen würden in der vorliegenden Intensität fort dauern.
2. c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	
Vermeidung von Eingriffen	Gemäß § 1a BauGB sind in der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren. Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Folgende Vorüberlegungen und Maßnahmen tragen zur Vermeidung von Eingriffen bei: 1. Es wurde ein Konversionsstandort gewählt und dadurch die Inanspruchnahme freier Landschaft vermieden. 2. Die festgesetzten Bauflächen halten einen größeren Abstand zur Jeetze ein, als es aufgrund der in der Aufstellung befindlichen Hochwasserschutzkonzeption erforderlich wäre. 3. Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände wird zur Erhaltung festgesetzt.
Minimierung von Eingriffen	Es werden die folgende Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild getroffen. 1. <i>Höhenbegrenzung:</i> Zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die Höhe baulicher Anlagen begrenzt (siehe I Kap. 3.3). 2. <i>Zuleitung von Oberflächenabfluss in die SPE-Fläche G4:</i> Gering verschmutzter Oberflächenabfluss wird der SPE-Fläche G4 zugeführt und trägt dort zur Vernässung bei. Abflussspitzen werden durch die natürliche Rückhaltung in Boden und Vegetation abgepuffert. Die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes wird hierdurch minimiert. Gleichzeitig wird das auch nach erfolgter Sanierung nicht auszuschließende Restrisiko des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden.

Abgrenzung der Eingriffsbereiche

Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. des Naturschutzrechtes sind „...Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ..., die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG)“.

Eine verlustbedingte erhebliche Beeinträchtigung setzt sinngemäß voraus, dass im Ausgangszustand eine erhebliche Bedeutung im positiven Sinne bestanden hat.

Bezüglich der Bedeutung für den Naturhaushalt lässt sich der Plangeltungsbereich in drei Bereiche untergliedern.

1. Bestehende Gewerbe- und Verkehrsflächen; Baurechte gemäß § 34 BauGB sind vorhanden. Geringe bis fehlende Bedeutung für den Naturhaushalt.

2. Industriebrache mit naturnaher Vegetationsentwicklung auf deutlich siedlungsgeprägten Standorten (Baurechte gemäß § 34 BauGB); Versiegelung und Teilversiegelung durch Verkehrsflächen, Fundamente u. unterirdische Bauwerke, Leitungen, Reste oberirdischer Bauwerke etc.. Extrem gestörte Bodenverhältnisse, zum Teil mit Schadstoffkontaminationen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser und eine anzunehmende Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ausgehen.

Aufgrund des Wirkungsgefüges (Wechselwirkungen) innerhalb des Naturhaushaltes betrifft die erhebliche Beeinträchtigung eines Naturhaushaltsfaktors den Naturhaushalt als Gesamtheit. Die erhebliche Beeinträchtigung eines Faktors wirkt sich limitierend auf die Leistungsfähigkeit des gesamten Systems aus. Dem Faktor ‚Wasser‘ kommt aufgrund der Omnipräsenz und der hohen Mobilität diesbezüglich eine besondere Bedeutung zu.

Es liegt daher eine Bedeutung im negativen Sinne vor, trotz einer vergleichsweise artenreich ausgeprägten Flora und Fauna.

3. a) Flächen, die nach Sanierung und Beseitigung der Siedlungsspuren (bereits vor Planungsbeginn) einer natürlichen Entwicklung überlassen wurden (Außenbereichsflächen i.S. § 35 BauGB) sowie

b) Randflächen zum Außenbereich, die im Rahmen der Vornutzung als Grün- und Freiflächen keiner intensiven Nutzung unterlegen haben (Böschungsgehölz am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches). Es liegt eine im positiven Sinne erhebliche Bedeutung für den Naturhaushalt vor.

Für die Eingriffsregelung sind nur die Flächen der dritten Kategorie relevant, da nur hier die erheblichen Beeinträchtigungen entstehen können.

Da der größte Teil der südlichen, nahe der Jeetze gelegenen Flächen des Plangeltungsbereiches als SPE-Flächen festgesetzt wird, wird für Eingriffe lediglich ein nördlich angrenzender, relativ schmaler Streifen in Anspruch genommen (Eingriffsfläche E1). Die Flächen entsprechen den in Teil I der Begründung dargestellten Außenbereichsflächen (vgl. Kap. Teil I Kap. 2.6).

Um Eingriffe handelt es sich weiterhin auch bei der Inanspruchnahme eines Randstreifens des vorhandenen Böschungsgehölzes zu Gunsten der Verbreiterung der Straße (Eingriffsfläche E 3) und bei dem Durchbruch des Böschungsgehölzes im Zuge der Herstellung einer Durchfahrt (Eingriffsfläche E 3).

	Die über den Bebauungsplan zugelassenen Veränderungen im übrigen Plangeltungsbereich stellen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes dar, da sie Flächen betreffen, die für den Naturhaushalt entweder ohne erhebliche Bedeutung oder im negativen Sinne von Bedeutung sind. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe, die bereits erfolgt sind (hier: Bodenversiegelung, Altlasten, Gehölzfreistellung vor Beginn der Bodensanierung) oder zulässig waren (Baurecht gemäß § 34 BauGB auf den IGF-Flächen) nicht auszugleichen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden in diesen Bereichen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht begründet.
vorgezogene Kompensation	Bei der Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist 2007 behördenverbindlich entschieden worden, dass der überwiegende Teil der Ende der 90iger Jahre sanierten Flächen im Bereich der Jeetze nicht mehr einer gewerblichen Nutzung zugeführt, sondern – als Kompensation für zukünftige Eingriffe im Bereich des übrigen ehemaligen Werksgeländes – einer natürlichen Entwicklung überlassen werden soll. Es liegt somit eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme vor, die über den verbindlichen Bebauungsplan baurechtlich abgesichert wird. Der Bebauungsplan übernimmt die Fläche als SPE-Fläche (Fläche G4).
Ausgangszustand der Kompensationsfläche	Bei der Kompensationsfläche (SPE-Fläche G4) handelt es sich um den Kernbereich der Verdachtsfläche 9 gemäß Gutachten der GeoControl (Quellenbezeichnung siehe Kap. 3a), eine ehemalige Ablagerungsfläche für Kiesbrände. Die Fläche hat insgesamt eine Ausdehnung von 20.700 m². Davon sind rd. 18.060m² für die Kompensation von Eingriffen nach § 14 BNatSchG sowie für CEF-Maßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz vorgesehen. Die Differenz ergibt sich aus den aufgrund der Eigentumsverhältnisse per Zuordnungsfestsetzung ausgeschlossenen Flurstücken. Ausgangszustand der Kompensationsfläche ist der Zustand vor der Sanierung, d.h. der Zustand einer zum Zeitpunkt der Sanierung ca. 10 Jahre brachliegenden Ablagerungsfläche, von der erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgehen. Der derzeitige Zustand ist das Ergebnis der vorgezogenen Kompensationsmaßnahme.
Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Methodik	Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges wird die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (nachfolgend: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) herangezogen. Sie kann jedoch nur zur Orientierung dienen, da die hier vorliegenden Verhältnisse eine vom Regelfall abweichende Vorgehensweise erzwingen. Das Bewertungsmodell geht von einer aggregierenden Gesamterfassung und -bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes über den Biotoptyp aus. Das ist im Regelfall sinnvoll, da im Regelfall eine enge Korrelation zwischen dem Zustand der abiotischen und der biotischen Faktoren des Naturhaushaltes besteht.

Eingriffs-
/Ausgleichsbilanz
Methodik

Das Bewertungsmodell sieht jedoch eine verbal-argumentative Ergänzung vor, wenn das Regelverfahren zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung und Bilanzierung führt.

Da keine Biotoptypenkartierung gemäß Kartieranleitung zur Erfassung der Biotoptypen für das Land Sachsen-Anhalt vorliegt, werden die erfassten Habitatstrukturen Biotoptypen der Anlage 6 des Bewertungsmodells zugeordnet.

Um angesichts der Datenlage auf der sicheren Seite zu sein, wird in den nicht zweifelsfreien Fällen der Biotopwert gemäß Anlage 6 des Bewertungsmodells durch einen konservativen Ansatz ersetzt.

Die Tabellen 3 und 4 stellen für die Eingriffsbereiche und für den Kompensationsbereich den Zustand und die Wertigkeit vor und nach dem Eingriff sowie vor und nach der Kompensationsmaßnahme dar.

Die Tabelle berücksichtigt, dass rd. 1760 m² innerhalb der SPE-Fläche G4 gemäß Zuordnungsfestsetzung nicht Bestandteil der Kompensationsfläche sind.

Tabelle 2: Eingriffsbereiche; Wertigkeit vor und nach dem Eingriff

Eingriffsbereiche	Ausgangszustand/Biotoptypen		Fläche m ²	Biotopwert	Biotopwert konservativer Ansatz	Biotopwert Ausgangszustand		Planzustand	Planwert
Eingriffsbereich A Herstellung von Bauflächen auf nicht siedlungsgeprägten, naturnah entwickelten Flächen	Pionier- u. Sukzessionsgehölze	HYA	1010	21	21	21210		Baufläche	0
	Halbruderales Staudenflächen, wechsel feucht	URA	2225	14	20	44500		Baufläche	0
	Halbruderales Staudenflächen,	URA	1110	14	14	15540	81.250	Baufläche	0
Eingriffsbereich B randliche Beseitigung von Böschungsgehölzfläche zu Gunsten der Verbreiterung einer Straße	Pionier- u. Sukzessionsgehölze	HYA	240	21	21	5040	5.040	Straße/Verkehrsfläche	0
Eingriffsbereich C Durchbruch des Böschungsgehölzes zur Herstellung einer Durchfahrt nicht verortet; konservativer Ansatz 20 m Durchfahrt	Pionier- u. Sukzessionsgehölze	HYA	200	21	21	4200	4.200	Straße/Verkehrsfläche	0
Summe Biotopwert/Planwert							90.490		0
Differenz									-90.490

Tabelle 3: Kompensationsbereich, Wertigkeit vor und nach der Kompensation

Kompensationsfläche	Biotoptyp, Planzustand		Fläche m ²	Biotop Plan- wert	Biotopwert/ Planwert konservativer Ansatz	Wertigkeit Planzustand		Ausgangs- zustand	Biotop- wert vorher
Kompensationsfläche SPE- Fläche G4	Sukzessionsfläche mit Kleingewässer und Röhrichtbestand	SOY NL	3845	22/23	18	69210		Ablage- rungsfläche, kontaminiert	0
	Halbruderale Gras- und Staudenfluren	URA	15097	14	14	211358		Ablage- rungsfläche, kontaminiert	0
Gesamtfläche			18942					Ablage- rungsfläche, kontaminiert	0
Summe Plan- wert/- Biotopwert							3		0
Differenz									0

**Gegenüberstellung
Bilanz**

Die Gegenüberstellung der durch die Herstellung des Planzustandes zu erwartende Abwertung und die durch die vorgezogene Kompensationsmaßnahme erreichte Aufwertung der Kompensationsfläche zeigt ein deutliches Übergewicht zu Gunsten der Aufwertung.

Wertminderung im Eingriffsbereich 90.490
Wertsteigerung auf der Kompensationsfläche 280.568

**Ausgleichsbedarf
für den Arten-
schutz**

Neben der Kompensation nach §§ 14/15 BNatSchG ergibt sich jedoch auch ein Bedarf an Flächen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz. Diese sind ebenfalls auf der Fläche G 4 vorgesehen. Es sind Ersatzlebensräume für die Kreuzkröte und für die Zauneidechse herzustellen. Unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes ist die Fläche G4 in ihrer Gesamtheit darüber hinaus von Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse und Ausweichmöglichkeit für Arten, die durch die Aktivitäten im Bereich der Bauflächen gestört werden.

**Abwägungs-
ergebnis**

Aus Sicht der planenden Gemeinde ist der Kompensationsbedarf durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen in vollem Umfang gedeckt. Externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2. d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind**andere Formen
gewerblicher Nut-
zung**

Aus der übergeordneten Planung (F-Plan) leitet sich ab, dass für das Gebiet nur eine andere Form der gewerblichen Nutzung als Alternative in Betracht käme.

Eine diesbezügliche Nachfrage besteht nicht und ist derzeit auch nicht absehbar.

Die gewerbliche Nutzung ergibt sich auch aus dem Sachzwang, dass die Sanierung der vorhandenen Altlasten nur über eine Nachnutzung wirtschaftlich realisiert werden kann.

Abgesehen von der Wirtschaftlichkeit ist eine Sanierung mit dem Ziel, die Fläche anschließend der natürlichen Entwicklung zu überlassen, auch aus städtebaulicher Sicht keine verträgliche Alternative.

Der Standort ist ein historisch gewachsener Industriestandort, dessen Wiederinnutzungnahme dem Gedanken des Flächenrecycling und des schonenden Umgangs mit dem knappen Gut ‚Landschaft‘ entspricht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3. a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Technische Verfahren/ Quellenangaben	▪ Auswertung von Luftbildern, vermessungstechnischem Höhenplan ▪ Auswertung von Fachplänen, Fachgesetzen und GIS-Daten der Landesverwaltung ▪ Geländebegehung und Verifizierung der vorliegenden CIR-Luftbilddauswertung, Januar 2011 ▪ Auswertung von Gutachten: – GEO Control (1998): Schätzung II ADB Salzwedel, Bericht Bestandsaufnahme, Grundlagenermittlung und Bewertung, i. A. der TLG Treuhandgesellschaft mbH, 39104 Magdeburg – BGI - Ingenieurgesellschaft mbH (2011): Bericht zur Altlasten- und Baugrunduntersuchung, Gelände des ehemaligen ADB Salzwedel, i. A. der BioConstruct GmbH, 49328 Melle – EGL (2011): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bau einer Biogasanlage in Salzwedel, i. A. der BioConstruct GmbH, 49328 Melle ▪ Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, unteren Wasserbehörde und unteren Bodenbehörde über die planerische Berücksichtigung umweltrelevanter Belange
Schwierigkeiten	Der dynamische Prozess der Altlastensanierung erschwerte die Umweltprüfung. Die Umweltprüfung bezieht sich auf den Umweltzustand, wie er zu Beginn der Bauleitplanung, d.h. vor Beginn der im 2. Halbjahr 2011 begonnenen Bodensanierung im Plangebiet vorlag. Die Bodensanierungsmaßnahme, die flächenmäßig im Zuge der Bauleitplanung immer weiter ausgedehnt wurde, ist zum Zeitpunkt der Planerstellung noch nicht abgeschlossen. Die Bodensanierung (Dekontamination) ist insgesamt als positive Folgewirkung der Bauleitplanung für die Schutzgüter Boden und Wasser anzusehen auch wenn damit Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften verbunden sind.
Lücken, fehlende Kenntnisse	Teile der in Teil I Kap. 2.4 aufgeführten Altlastengutachten sind nicht öffentlich zugänglich (private Auftraggeber).

3. b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Monitoring

Die Gemeinde ist als Planungsträger gemäß § 4 c BauGB zur Überwachung von erheblich umweltrelevanten Bebauungsplanfestsetzungen verpflichtet.

Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, den Planungsträger zu unterrichten, sofern die Durchführung des Bauleitplanes nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

3. c) Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Veranlassung

Die Hansestadt Salzwedel beabsichtigt einen Teil des Werksgeländes des ehemaligen Chemiewerkes Salzwedel mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Übergeordnetes Ziel ist die Sanierung und Wiederinnutzung eines über einen Zeitraum von mehr als 100 Jahren genutzten Industriestandortes, der seit 1990 brach liegt. Sanierung und bauliche Nutzung bedingen einander, da die Sanierung über die anschließende Verwertung der Grundstücke finanziert werden muss. Nach Aufgabe des Biogasanlagen-Vorhaben ist die Errichtung einer gewerblichen Photovoltaik-Freiflächenanlage derzeit die wahrscheinlichste Form der Wiederinnutzungnahme. Es sollen aber auch andere standortverträgliche Gewerbenutzungen mit höherer Eingriffswirkung an diesem baulich vorgeprägten Standort zulässig bleiben.

Standort

Der Standort befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Salzwedel. Teile des Plangeltungsbereichs werden derzeit bereits gewerblich genutzt. Bei dem überwiegenden Teil handelt es sich jedoch um eine klassische Industriebrache, mit einem hohen Anteil an Altlastenverdachtsflächen, die derzeit keiner Nutzung unterliegen. Unmittelbar südwestlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Jeetze. Die angrenzenden, innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen haben sich nach bereits erfolgter Sanierung zu naturnahen Flächen mit Biotopcharakter entwickelt.

Bestand

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist der Boden aufgrund der Vornutzung durch Aufschüttung, Versiegelung, Umlagerung Verdichtung usw. hochgradig verändert oder zerstört. Darüber hinaus sind für Teilflächen durch Auffüllungen Bodenbelastungen entstanden, die sich stofflich als Kontaminationen durch Schwefelsäure, Blei, Cadmium, Arsen und Fluor darstellen, z.T. in Verbindung mit einer deutlich erhöhten Bodenacidität. Über die Wechselwirkung zum Schutzgut Boden besteht eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser in Form des Eintrages von Schadstoffen. Es wurden Überschreitungen des Prüfwertes nach BBodSchVO in Hinblick auf den Wirkpfad Boden - Grundwasser für den Parameter Arsen festgestellt.

In den seit 20 Jahren brach liegenden Bereichen des Werksgeländes hat sich eine naturnahe Vegetation mit Pionier- und Sukzessionsgehölzbeständen sowie halbruderalen Gras- und Staudenfluren eingestellt. Im südlichen, naturnahen und bereits sanierten Teil treten außerdem Röhrichbestände auf.

Faunistisch betrachtet bietet das Gebiet zahlreichen Arten günstige Lebensbedingungen. Ein im Frühjahr 2011 erstelltes artenschutzrechtliches Gutachten kommt zu der Einschätzung, dass besonders geschützte Arten zu erwarten sind (Kreuzkröte, Zauneidechse) und dass das Gebiet eine Bedeutung als Lebensraum für Vögel und für Fledermäuse hat.

Von der Kontamination des Bodens und des Wassers gehen jedoch negative Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere aus, da die Schadstoffe in den Stoffwechsel der Organismen gelangen.

Auswirkungen

Von der Ausweisung als Gewerbegebiet gehen sowohl positive als auch negative Auswirkungen aus. Die maßgebliche positive Wirkung besteht in der Sanierung der bestehenden Altlasten. Hierdurch wird der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Oberflächenwasser unterbunden. Von der Sanierung gehen über die Wechselwirkungen positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen Tiere und Mensch aus. Die maßgeblichen negativen Auswirkungen sind der Verlust von Bodenfunktionen (der nur in den sanierten und in den nicht sanierungsbedürftigen Bereichen eine erhebliche Auswirkung darstellt) sowie der Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen (mit besonderem Schwerpunkt auf dem Verlust der Tierlebensräume).

Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind weder positive noch negative Auswirkungen in erheblichem Umfang zu erwarten.

Vermeidung und Minimierung

Der entscheidende Ansatz zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt besteht in der Wahl eines siedlungsgeprägten Altstandortes. Hierdurch wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Natur und Landschaft Folge geleistet und die Inanspruchnahme von freier Landschaft vermieden.

Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die Veränderungen der Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie die siedlungsgeprägten Industriebrachen, für die Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, stellen keine Eingriffe i.S.d. § 14 BNatSchG dar.

Die gesamte Kompensation wird auf der SPE-Fläche G4 im Süden des Plangeltungsgebietes erbracht. Diese Fläche ist über den wirksamen Flächennutzungsplan bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Kompensationsfläche für zukünftige Eingriffe im Bereich des übrigen ehemaligen Werksgeländes ausgewiesen worden.

Es handelt sich um eine ehemalige Ablagerungsfläche, die aufgrund des besonderen Gefährdungspotentials (Niederung, Nähe zur Jeetze) bereits Ende der 90iger Jahre saniert wurde und im Anschluss – als vorgezogene Kompensationsmaßnahme – der natürlichen Entwicklung überlassen wurde.

Die rd. 2 ha große SPE-Fläche übersteigt den Kompensationsbedarf, der sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt. Es besteht jedoch die Notwendigkeit der Durchführung von CEF-Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen speziell für den Artenschutz, die ebenfalls auf dieser Fläche untergebracht werden müssen. Es sind Ersatzlebensräume für die Kreuzkröte und für die Zauneidechse zu schaffen. Der Erhalt der gesamten Fläche ist insgesamt erforderlich, um den Belangen des Artenschutzes und der biologischen Vielfalt (Ausweichraum) Rechnung zu tragen.

Der Rat der Hansestadt Salzwedel hat die Begründung und den Umweltbericht im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am 29.02.2012 gebilligt.

Salzwedel, den 01.03.2012

gez. Danicke

.....
- Die Bürgermeisterin -

Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 und Abs. 4 WHG

Planungsträger: Hansestadt Salzwedel

Planung: Bebauungsplan Nr. 30-10 Gewerbegebiet Magdeburger Straße

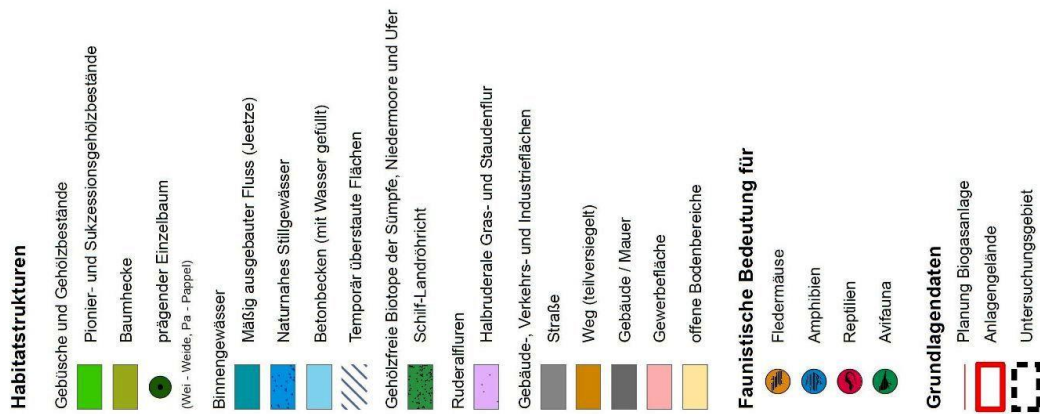
Standort: Industriebrache – Chemiewerk Salzwedel

Schutzgebiet: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Jeetze gem. 76 Abs. 3 WHG

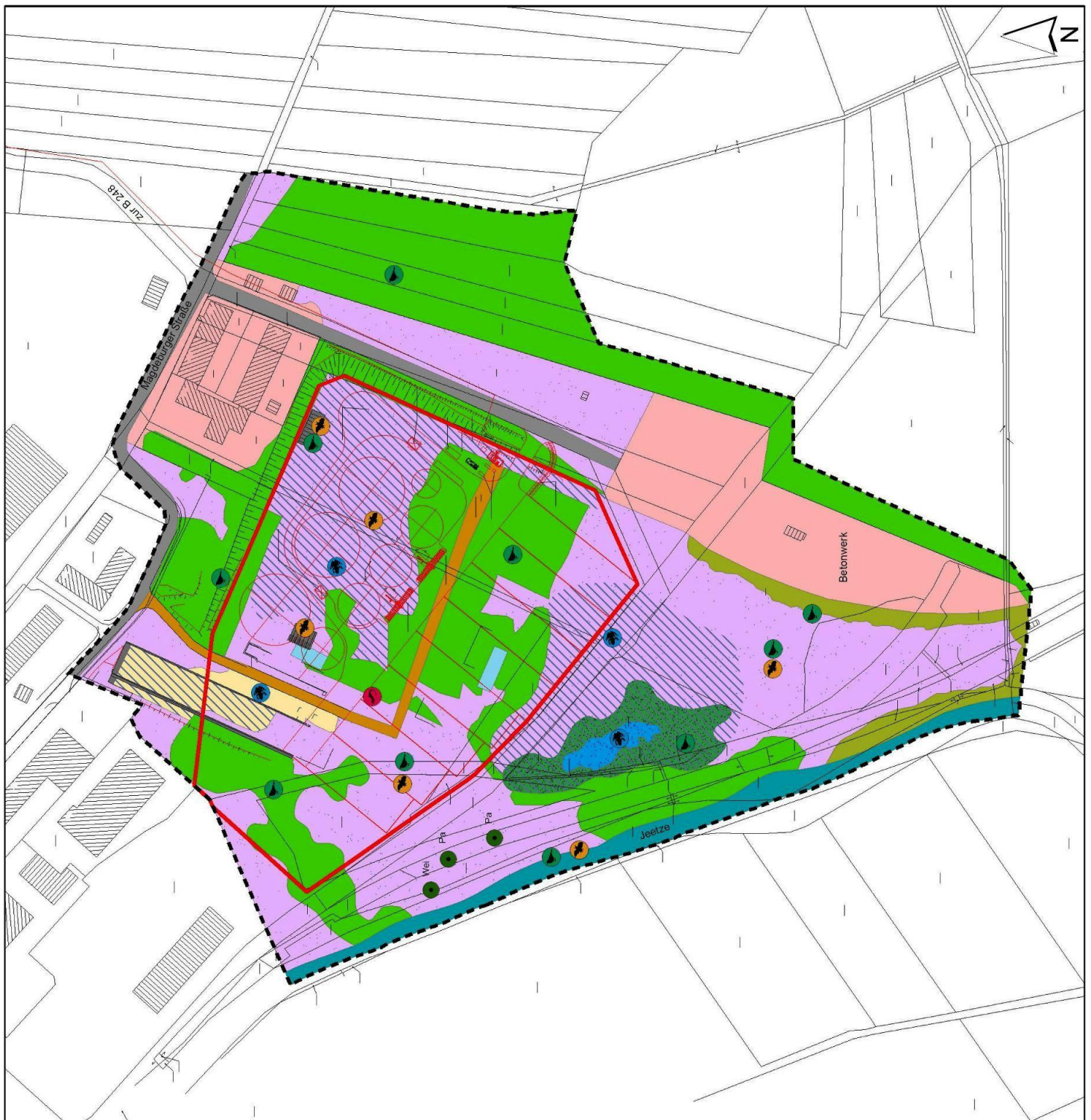
Gesetzliche Anforderung nach dem Wasserhaushaltsgesetz	Bezug zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Magdeburger Straße
§ 78 (1) WHG In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:	Der räumliche Geltungsbereich greift im Süden in das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Jeetze ein (ÜSG). Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt. Nach dem in der Aufstellung befindlichen „Hochwasserschutzplan Jeetze“ des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), Stand: öffentliche Auslegung Aug. 2010 ist eine Zurücknahme der Überschwemmungsbereichsgrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplant.
1.1 die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,	Die Ausweisung in Baugebieten (im Sinne der BauNVO) ist innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes nicht geplant. Es ist in dem betreffenden Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession / Artenschutz festgesetzt. Das Plangebiet war ehemals Teil eines Industriegeländes, das bis an die Jeetze herangereicht hat. Die Grünfläche Sukzession / Artenschutz wurde auf Forderung der unteren Naturschutzbehörde mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um auch langfristig eine Wiederbauung dieser flussnahen Bereiche auszuschließen.
1.2 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,	- nicht vorgesehen - Bauliche Anlagen sind in der festgesetzten Grünfläche im ÜSG nicht zulässig, denn sie sind nicht mit der Zweckbestimmung Sukzession / Artenschutz vereinbar.
1.3 die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,	- nicht vorgesehen - Bauliche Anlagen sind in der festgesetzten Grünfläche im ÜSG nicht zulässig, denn sie sind nicht mit der Zweckbestimmung Sukzession / Artenschutz vereinbar
1.4 das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,	- nicht vorgesehen - Derzeit gehen von dem Plangebiet aufgrund der im Boden vorhandenen Altlasten (Arsen, Schwermetalle Schwefelsäure, etc.) erheblich nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Wasser aus (fortschreitende Grundwasserkontamination mit Kontakt zur Jeetze). Im Zuge der Bauleitplanung soll der sehr stark kontaminierte Standort der früheren Schwefelsäureproduktion (Verdachtsfläche 7 der GEOCONTROL-Untersuchung) einer Altlastensanierung unterzogen werden. Die zusätzlich durch das geplante Vorhaben (Biogasanlage) zu sanierenden Flächen belaufen sich auf 1,65 ha.
1.5 die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,	- nicht vorgesehen -
1.6 das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,	Innerhalb der Grünfläche ist nach Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde die Schaffung flacher, temporär wasserführender Bodensenken für Kreuzkröten geplant. Der Retentionsraum der Jeetze wird durch diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Eine zeitweise Überschwemmung der Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Sukzession / Artenschutz vereinbar.

1.7	das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,	Innerhalb der Grünfläche ist mit einem weiteren Gehölzaufwuchs durch Sukzession zu rechnen. In der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 ist festgelegt, dass eine teilweise Gehölzfreistellung aus Gründen des Hochwasserschutzes oder Artenschutzes im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde ausnahmsweise zugelassen werden kann.
1.8	die Umwandlung von Grünland in Ackerland,	- nicht vorgesehen -
1.9	die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.	- nicht vorgesehen -
§ 78 (2) WHG Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn:		
Nr. 1	keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,	Eine Siedlungsentwicklung ist im ÜSG nicht vorgesehen. Die Bauleitplanung dient der Freihaltung des ÜSG vor einer zukünftigen Neubebauung.
Nr. 2	das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,	Der geplante Standort gehört seit über 100 Jahren zum Siedlungsgebiet der Hansestadt Salzwedel. Die Bauflächen halten einen Abstand von 10-35m zur äußeren Begrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ein.
Nr. 3	eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,	- keine nachteiligen Auswirkungen - Die Planung trägt durch die Altlastensanierung wesentlich dazu bei, die wasserbezogenen Schutzgüter (Grundwasserleiter, Jeetze) vor erheblichen Umweltgefahren durch einen weiteren fortschreitenden Schadstoffeintrag (von Arsen, Schwermetallen, Schwefelsäure, etc.) zu schützen.
Nr. 4	der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,	- keine nachteiligen Auswirkungen -
Nr. 5	die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,	- keine nachteiligen Auswirkungen - Im Gegenteil: Im Zuge der Sanierung des betreffenden Bereichs Ende der 90-iger Jahre ist das ehemals aufgehörte Bodenniveau im Gleisdreieck um ca. 1-1,5 m abgesenkt worden.
Nr. 6	der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird	- keine nachteiligen Auswirkungen - Belegt wird dies durch die geplante Zurücknahme der ÜSG-Grenze nach dem in der Aufstellung befindlichen Hochwasserschutzplan Jeetze“ des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), Stand: öffentliche Auslegung Aug. 2010
Nr. 7	keine nachteilig. Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,	- keine nachteiligen Auswirkungen -
Nr. 8	die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und	- keine nachteiligen Auswirkungen - Mit der Grünflächenausweisung und der Zulassung einer Gehölzfreistellung aus Gründen des Hochwasserschutzes sind Belange der Hochwasservorsorge berücksichtigt.
Nr. 9	die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.	- keine nachteiligen Auswirkungen - Im ÜSG sind keine Bauvorhaben vorgesehen. Die im Gewerbegebiet liegenden Vorhabenflächen liegen über dem Bemessungshochwasser für Überschwemmungsgebiete (HQ 100).

Anlage 1: Auszug aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag - Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet, EGL Lüneburg, März 2011



Kartengrundlage: ALK	Maßstab: 1:2.000
Projekt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bau einer Biogasanlage in Salzwedel	Planungsgröße: 1 / 29,7 x 42,0 cm
Auftraggeber: BioConstruct GmbH	Datum / Änderung: 30.03.2011
Inhalt:	Bearbeiter / Zeichner: ju / ra
Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet	Lüneburger Weg 32a 21337 Lüneburg Tel. 04131 - 40 69 20 Fax 04131 - 40 69 22 www.ag-plan.de
Planung Entwurf Gestaltung Landschaft Stadtraum Grünflächen Garten Gestaltung Naturschutz VFP Ingenieurbüro	Entwicklung und Ausarbeitung von Landschaft E G L



Anlage 2: Auszug aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, EGL Lüneburg, 2011

CEF-Maßnahmen

Ausschlusszeiten

-  Gehölzrodung vor dem 01. März (vgl. § 25 NatSchG SA i.V. § 39 BNatSchG)
-  Durchführung der Baubewirtschaftung außerhalb der Brutzeit der Vögel (15. März - 30. Juni)

Erhaltung und Entwicklung von Ausweichhabitat (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne § 44 Abs. 5 BNatSchG)

-  Erhaltung der vorhandenen Strukturen als Ausweichhabitate für Brutvögel
-  Entwicklung von Ausweichhabitats für Kreuzkröte und Zauneidechse
-  Punktuelle Freistellung der Fläche und Geländemodellierung zur Schaffung von Kleinstgewässern und offener Bodenbereiche
-  Entwicklung von sonnenexponierten, trockenen Offenbodenbereichen z.B. durch Lesesteinhaufen und Einbringung von Sand/ Kies-Material im Bereich der Stützmauer (südlich)

Grundlegenden

-  Planung Biogasanlage
-  Abgrenzung der Habitatstrukturen
-  Anlagengelände
-  Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: ALK

Projekt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bau einer Biogasanlage in Salzvedel

Maßstab: 1: 2.000
Plan/ Plangröße: 2 / 297 x 420 cm

Auftraggeber: BioConstruct GmbH
Datum/ Änderung: 31.03.2011

Initiat: Bauplaner/ Zeichner: jol/ra

Artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Lüneburger Weg 32a
21304 Salzvedel
Tel. 04131 - 40 69 20
Fax 04131 - 40 69 22
www.eiglplan.de

Planung/ Entwurf/ Gestaltung: Landschaftsraum Grünflächen Garten
Grundordnung Naturschutz UVP Ingenieurbüro

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

E G L

Maßnahme: Entwicklung von Ausweichhabitaten für Kreuzkröten

- Entwicklungsziel:** Ziel ist die Schaffung flacher, temporär wasserführender Bodensenken mit angrenzenden Offenbodenbereichen für Kreuzkröten.
- Lage der Maßnahme:** südlich des Anlagegeländes (an der Jeetze gelegen), Fläche 1 im Plan 2;
- Größe:** rd. 11.300 m²
- Zeitpunkt:** Die Flächen müssen vor Baubeginn bzw. zu Beginn der Bauabwicklung hergestellt werden, so dass sie schnellstmöglich als Ausweichhabitate dienen können.
- Beschreibung:** In den im Plan 2 mit 1 gekennzeichneten Flächen sind durch die Beseitigung der Vegetation und das Abschieben des Oberbodens (Bodenmodellierung) flache Bodensenken (Blanken) herzustellen (max. 1/3 der Fläche Nr. 1). Der Bereich des vorhandenen Stillgewässers einschl. der angrenzenden Gehölze und Röhrichtbereiche ist während der Baudurchführung zu schützen. Angrenzend an die Senken sind Offenbodenbereiche mit Versteckmöglichkeiten (Einbringen von einzelnen Natursteinen) als Sommerlebensraum für Kreuzkröten zu entwickeln.
- Begründung:** Kreuzkröten sind auf Kleinstgewässer in Kombination mit offenen Bereichen angewiesen. Mit der geplanten Maßnahme werden gezielt diese spezifischen Lebensraumansprüche hergestellt.

Maßnahme: Entwicklung von Ausweichhabitaten für Zauneidechsen

- Entwicklungsziel:** Ziel ist die Anlage von für Zauneidechsen wichtigen Lebensraumstrukturen
- Lage der Maßnahme:** südlich des Anlagegeländes (an der Jeetze gelegen), Fläche 2 im Plan 2;
- Größe:** rd. 3.100 m²
- Zeitpunkt:** Die Flächen müssen vor Baubeginn bzw. zu Beginn der Bauabwicklung hergestellt werden, so dass sie schnellstmöglich als Ausweichhabitate dienen können.

Beschreibung: Südlich der geplanten Stützmauern der Fahrhilfen sind offene Bodenbereiche durch den Abtrag des Oberbodens herzustellen. Darüber hinaus sind südlich an die geplante Stützmauer punktuell Erdhaufen aus sandigem Materialien sowie Steinhaufen einzubringen. Daneben sind vereinzelt Totholz-Haufen (z. B. Schnittgut von gerodeten Gehölzen) einzubringen. Wichtig ist allerdings, dass der Anteil an offenen Bodenbereichen überwiegt.

Begründung: Südlich der Stützmauern wird sich voraussichtlich ein eigenes Mikroklima entwickeln. Da dieser Bereich südexponiert ist, kann mit kleinen zusätzlichen Maßnahmen, die ein Mosaik von verschiedenen Strukturen bilden, ein für Zaun- und Hecken hochwertiges Areal entwickelt werden.

Hinweis:

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde im Zusammenhang mit dem ursprünglich geplanten Vorhaben (Biogasanlage) erstellt. Bei dem nun geplanten Vorhaben sind Stützmauern nicht mehr vorgesehen. Die Maßnahme ist im Rahmen der fachlichen Begleitung durch die Naturschutzbehörde zu modifizieren. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Falle einer Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auch im Gewerbegebiet sonnenexponierte, trockenen Offenbodenbereiche entstehen werden.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 39-10 "Gewerbegebiet Magdeburger Straße"

Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in seiner Sitzung am 15.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39-10 "Gewerbegebiet Magdeburger Straße" im Bereich des ehemaligen Chemiewerks in Salzwedel aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf folgende Bereiche beschränkt:

- den derzeit in der Sanierung befindlichen Standort der früheren Schwefelsäureproduktionsanlage mit Randflächen im Südosten des ehemaligen Chemiewerksgebietes, auf dem ein Photovoltaik-Freiflächenanlage realisiert werden soll,
- die sanierten Flächen im ehemaligen Gleisdreieck, die als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen gelten und entsprechend gesichert werden sollen,
- die Flächen, die zur öffentlichen Erschließung des Gewerbebestandes benötigt werden,
- die bebaute Gewerbefläche an der zu sichernden Gewerbestraße.

Planungsziele:

1. Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den noch offenen Konversionsflächen im Osten des Chemiewerksgebietes,
2. Nachnutzung der ehemaligen Industriegebietsfläche durch eine standortverträgliche Folgenutzung,
3. planerische Vorkehrungen zum Immissionsschutz an diesem relativ stadtnahen Standort,
4. Forcierung der notwendigen Bodensanierung durch ein konkretes, großflächiges Konversionsvorhaben,
5. Schaffung von Baurechten für das geplante Konversionsvorhaben sowie für sonstiges standortverträgliches Gewerbe,
6. Ordnung und Sicherung der Verkehrserschließung durch die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen,
7. Option zur Einführung eines Verkehrskonzeptes zur Reduktion des Schwerlastverkehrs im Stadtteil Perver,
8. Aufwertung der Standortbedingungen für die bereits ansässigen Gewerbebetriebe durch Beseitigung städtebaulicher Missstände.

Bodensanierung

Wesentliche Voraussetzung für die geplante gewerbliche Nachnutzung dieses Altstandortes ist eine grundlegende Bodensanierung. Die Mitte 2011 geplante Bodensanierungsmaßnahme, die zunächst als Gefahrenabwehrmaßnahme auf die am stärksten belasteten Bereiche begrenzt war, wurde deshalb im Zuge dieser Planung schrittweise auf die gesamte Vorhabenfläche ausgeweitet. Die in Aussicht stehende Abgabe aller Konversionsflächen an einen Investor hat den bisherigen Eigentümer, die Mitteldeutsche Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (MDSE), veranlasst, alle im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen ebenfalls zu dekontaminieren. Insofern hat der Planungsimpuls hier zu einer deutlichen Beschleunigung der Bodensanierung geführt. Zum Zeitpunkt der erneuten Auslegung war die Bodensanierung noch nicht abgeschlossen. Die Gewerbegebietsflächen werden vor Inkrafttreten des Bebauungsplans für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet sein.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (SO Photovoltaik)

Die für die Bodensanierung verantwortlichen Behörden haben die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage als Ersatz für das früher beabsichtigte Konversionsvorhaben (Biogasanlage) akzeptiert. Aufgrund des erheblichen Aufwands an öffentlichen Mitteln für die Bodensanierung ist es aus Sicht der Stadt sinnvoll, eine höhere gesellschaftliche Wertschöpfung auf dieser Fläche planungsrechtlich zuzulassen. Deshalb wird kein monofunktionales Sondergebiet Photovoltaik, sondern ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet im Plangebiet ausgewiesen. Damit entspricht die Planung bezüglich der Art der baulichen Nutzung den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist deutlich geworden, dass die Einschränkungen des Abstandserlasses bei diesem besonderen Planungsfall nicht ausreichen, um den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Gefahrenabwehr Genüge zu tun. Auf dem ehemaligen Chemiewerksgelände sind im Laufe der Zeit (nicht genehmigte) Wohnnutzungen an der Gardelegener Straße (Nr. 63, 63a und 63b) und an der Magdeburger Straße (Nr. 50, 50a und 50b) entstanden. Diese inzwischen verfestigten Nutzungen sollen in der bauleitplanerischen Abwägung stärker gewichtet werden. Um auch innerhalb des früheren Chemiewerksgeländes Immissionsbelastungen durch Lärm, Gerüche und Luftschadstoffe auszuschließen sowie Gefährdungen im Sinne der Störfallverordnung zu vermeiden, sind folgende Betriebe und Anlagen in diesem stadtnahen Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen:

1. Betriebe und Anlagen, die ein förmliches Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erfordern,
2. Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen,
3. Betriebe und Anlagen, die unangenehme Gerüche emittieren, wie Massentierhaltungsbetriebe, Biogasanlagen, Kompostieranlagen.

Berücksichtigung von Umweltbelangen

Der während der Bauleitplanung ablaufende Prozess der Altlastensanierung erschwerte die Umweltprüfung erheblich, denn die umweltrelevanten Schutzgüter waren dabei einer latenten Änderung unterworfen.

Die Umweltprüfung bezieht sich deshalb auf den Umweltzustand, wie er zu Beginn der Bauleitplanung, d.h. vor Beginn der im 2. Halbjahr 2011 begonnenen Bodensanierung im Plangebiet vorlag. Die Bodensanierung (Dekontamination von Arsen, etc.) ist insgesamt als positive Folgewirkung der Bauleitplanung für die Schutzgüter Boden und Wasser anzusehen auch wenn damit Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften verbunden sind.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften können durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des südlich angrenzenden Gleisdreiecks ausgeglichen werden. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in der Planung beachtet worden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Zeit vom 06.06.2011 bis einschließlich 06.07.2011 ist das förmlich Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) BauGB und gemäß § 4(2) BauGB durchgeführt worden. Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen konnten im Wesentlichen in der Planung berücksichtigt werden. Aus der Öffentlichkeit sind sehr viele Stellungnahmen eingegangen, die sich gegen das ursprünglich im Plangebiet vorgesehene Vorhaben (Biogasanlage) richteten. Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat vornehmlich wegen der immissionsrechtlichen Bedenken der Bürger den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39-10 dahingehend ändern lassen, dass nunmehr im geplanten Gewerbegebiet immissionssträchtige Vorhaben ausgeschlossen sind. Im Gegenzug wurde eine großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlage im eingeschränkten Gewerbegebiet als Ersatzvorhaben ausdrücklich zugelassen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39-10 sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.01.2012 bis einschließlich 17.01.2012 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Seitens der Bürger sind bei dieser erneuten Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.12.2011 und Frist bis zum 17.01.2012 beteiligt worden. Bei dieser erneuten Behördenbeteiligung sind nur vier abwägungsrelevante Stellungnahmen ohne wesentliche Bedenken vorgebracht worden von:

- | | |
|--|------------|
| 1. Altmarkkreis Salzwedel | 16.01.2012 |
| 2. Altmarkkreis Salzwedel - Wasserwirtschaft und Naturschutz | 25.01.2012 |
| 3. Industrie- und Handelskammer Magdeburg | 13.01.2012 |
| 4. Landesbetrieb Bau – Niederlassung Nord | 18.01.2012 |

Die zu diesen Stellungnahmen gefassten Abwägungsbeschlüsse haben zu keiner relevanten Änderung der Planung geführt. Es sind lediglich die nachrichtlichen Hinweise zum Thema Bodensanierung in Plan und Begründung aktualisiert worden.

Der Rat der Hansestadt Salzwedel hat den Bebauungsplan Nr. 39-10 am 29.02.2012 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

gez. Danicke

.....

- Die Oberbürgermeisterin -